TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH NAM ĐỊNH**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 159/2024/DS-PT
Ngày: 26 - 8 - 2024
V/v: *"Tranh chấp đòi đất bị lấn chiếm"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH NAM ĐỊNH

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Nguyễn Thành Công

Các Thẩm phán:

Ông Nguyễn Tiến Dũng

Ông Lại Văn Tùng

- Thư ký phiên toà: Bà Nguyễn Lan Anh - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Nam Định.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nam Định tham gia phiên toà: Ông Trần Trọng Dần - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Nam Định mở phiên toà xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 142/2024/TLPT- DS ngày 12/3/2024 về việc "Tranh chấp đòi lại đất bị lấn chiếm" do bản án sơ thẩm số: 04/2024/DS-ST ngày 30/01/2024 của Toà án nhân dân huyện Xuân Trường, tỉnh Nam Định bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 310/2024/QĐPT-DS ngày 06/8/2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Trần Ngọc K, sinh năm 1964; địa chỉ: Tổ H, khu G, phường C, thành phố C, tỉnh Quảng Ninh;

Bị đơn: Ông Vũ Ngọc B, sinh năm 1957; địa chỉ: Tổ D, khu H, phường C, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Trần Thị H, sinh năm 1958; địa chỉ: Tổ E, khu T, phường C, thành phố C, tỉnh Quảng Ninh;

2. Ông Trần Văn K1, sinh năm 1961; địa chỉ: Tổ G, khu A, phường C, thành phố C, tỉnh Quảng Ninh;

3. Bà Trần Thị H1, sinh năm 1971; địa chỉ: Tổ B, thị trấn X, huyện X, tỉnh Nam Định;

4. Bà Trần Thị H2, sinh năm 1973; địa chỉ: Tổ E, khu B, phường C, thành

phố C, tỉnh Quảng Ninh;

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Trần Thị H, ông Trần Văn K1, bà Trần Thị H2 là: Ông Trần Ngọc K, sinh năm 1964; địa chỉ: Tổ H, khu G, phường C, thành phố C, tỉnh Quảng Ninh;

5. Ông Vũ Ngọc B1, sinh năm 1949; địa chỉ: Tổ A, khu H, phường C, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh;

6. Bà Vũ Thị L, sinh năm 1950; địa chỉ: Xóm B, xã X, huyện X, tỉnh Nam Định;

7. Bà Vũ Thị L1, sinh năm 1958; địa chỉ: Tổ D, khu H, phường C, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh;

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Vũ Ngọc B1, bà Vũ Thị L, bà Vũ Thị Lụa l: Ông Vũ Ngọc B, sinh năm 1957; địa chỉ: Tổ D, khu H, phường C, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh.

Người làm chứng:

1. Ông Trần Đình H3, sinh năm 1941, địa chỉ: Xóm B, xã X, huyện X, tỉnh Nam Định;

2. Ông Trần Duy H4, sinh năm 1947, địa chỉ: Khu Đ, thị trấn N, huyện G, tỉnh Nam Định.

Người kháng cáo: Ông Trần Ngọc K, ông Vũ Ngọc B và ông Vũ Ngọc B1.

(Tại phiên toà ông K, ông B, bà H1, bà H2, bà L1, ông B1, bà L, ông H4 có mặt; những người khác vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Trần Ngọc K trình bày:

Bố mẹ ông là cụ Trần Văn K2 và Trần Thị K3 (đều đã chết) sinh được 5 người con, gồm: Bà Trần Thị H, ông Trần Văn K1, Trần Ngọc K, bà Trần Thị H1, bà Trần Thị H2. Bố mẹ ông được cấp sổ đỏ đứng tên mẹ ông là cụ Trần Thị K3 vào ngày 31/8/1998, với diện tích 1.442m^2 trong đó đất ở 257m^2 thuộc thửa số 157 và 106m^2 đất ao thuộc thửa số 176 đều thuộc tờ bản đồ số 5 tại xóm B, xã X, trên đất có nhà 3 gian nhà đất. Ngay sát nhà bố mẹ ông trên diện tích đất ở 257m^2 thuộc thửa số 157 là thửa đất của hai cụ B2 đều đã chết. Hiện các con cụ B2 đang quản lý sử dụng, gồm: Ông Vũ Ngọc B1, bà Vũ Thị L, ông Vũ Ngọc B, bà Vũ Thị L1. Năm 2022, ông B sửa chữa xây dựng nhà của cụ B2 để lại. Khi ông B tháo dỡ nhà để xây dựng nhà mới, ông có về nhận mô mốc với ông B. Song ông có việc phải đi Quảng Ninh gấp, trước khi đi ông có thống nhất với ông B là khi xây cứ đúng đất nhà mà xây. Ông B đồng ý và có hỏi ông nhờ ô văng nhưng ông không đồng ý, ông bảo nhà ông B rộng, cứ xây đúng đất không có sau này lại cãi nhau, gây tranh chấp. Ông B đồng ý nhưng thực tế lại xây lấn sang đất nhà ông. Ông đã sang nói

chuyện với anh em ông B nhưng không được, ông B còn bảo là nhà ông B còn đất bên nhà ông 01 mét chạy dài theo nhà ông B. Ông đã làm đơn đề nghị UBND xã X giải quyết nhưng không thành.

Nay ông khởi kiện đề nghị Toà án buộc anh em ông B phải cắt bỏ phần bê tông ô văng đua sang nhà ông 1,7m^2 và trả lại nguyên trạng đất và vườn mà nhà ông B lấn chiếm sang nhà ông là 11m^2. Ông đề nghị Toà án tổ chức đo đạc lại toàn bộ diện tích nhà, đất của hai bên để xác định đúng ranh giới và việc gia đình ông B lấn chiếm đất.

Tại bản tự khai ngày 18/12/2023 và tại phiên toà, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị H1 trình bày: Bà hoàn toàn nhất trí với lời trình bày của nguyên đơn ông Trần Ngọc K và không có ý kiến bổ sung gì thêm.

Tại bản tự khai ngày 10/11/2023, lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, bị đơn ông Vũ Ngọc B trình bày:

Thửa đất mẹ ông là cụ Vũ Thị B3 có diện tích 630m^2 tại tờ bản đồ số 5, thửa số 158 cấp ngày 31/8/1998. Anh em ông đã ở và sinh sống và chưa chuyển nhượng cho ai. Trước khi xây nhà, ông có chụp ảnh lại ngôi nhà mà bố ông xây năm 1976 lợp rạ bó bò để giọt nước mưa trồng hai hàng ráy đầu hồi. Nhà ông K có xây bếp sát tường nhà ông, sau đó ông không đồng ý và bắt phải dỡ bếp đi và bể chứa nước xây lao vào hàng tre nhà ông. Ông có gặp cụ Kỵ khi còn sống và nói là "sao bác xây bể thế này, bác có nói đây là anh H3 xây bác không biết gì, bể không dùng được nữa sau này các anh về phá đi". Năm 2022 do nhà bố mẹ ông xuống cấp, gia đình ông nâng cấp xây sửa lại. Trước khi xây dựng, ông có gọi hộ giáp ranh liền kề để biết và nhận mô mốc trong đó có ông K. Ông K có về nhận mô mốc còn giác móng cho gia đình ông, sau đó do bố vợ ông K ốm nặng, ông K không ở lại được phải ra Quảng Ninh. Ông xây xong nhà phá hàng tre giáp ranh vườn để xây tường. Ông bảo ông Trần Đình H3 là anh con bác ruột gọi ông K nhưng do bố vợ ông K ốm nặng không về được. Ông H3 bảo "thôi em cứ đúng mà làm, hiện tại bờ tre và cột mốc vẫn còn". Khi ông làm xong nhà, anh em ông K cũng về sửa lại nhà có nói với ông là nhà ông xây sang đất nhà cụ Kỵ, ông có nói là ông K kiểm tra lại đi ông không xây sang đâu. Sau một tháng ông K có đến nhà ông nói là đất nhà ông đủ rồi và có đưa cho ông 01 bản vẽ sơ đồ đất nhà cụ B3 có số đo nhưng không có ngày tháng trích lục, chữ kỹ của ai cả. Ông K về xã X nói với bà L chị ông là đất nhà ông K đủ rồi, nhưng sau một thời gian không hiểu tại sao ông K lại có đơn ra xã X có nói là gia đình ông xây lấn sang đất nhà ông K. Gia đình nhà ông xây dựng đúng mô mốc ranh giới các cụ để lại, qua nhiều đời đã sinh sống. Ông khẳng định gia đình ông không lấn chiếm đất gia đình nhà ông K, nếu gia đình ông lấn ông sẽ cắt và tháo dỡ công trình đã xây dựng.

Trong văn bản ngày 17/11/2023, người làm chứng ông Trần Đình H3 trình bày:

Năm 2013, ông có nhận làm công xây cho gia đình cụ Kỵ mẹ của ông K xây 01 cái bể nước, diện tích khoảng 6 khối nước, khi xây dựng thì xây trên đất cụ Kỵ, khi đó vẫn để lại bờ tre làm ranh giới với nhà cụ B3 là mẹ ông B. Khi ông xây bể, cụ B3, bà L không nói gì về việc cái bể đó có xây sang diện tích đất nhà cụ B3.

Đến năm 2022, khi cụ B3 và cụ Kỵ chết, ông B về xây lại nhà mới trên diện tích đất nhà cụ B3 nhưng lại lấn chiếm sang đất nhà cụ Kỵ. Khi ông K ở Quảng Ninh về, thấy nhà ông B đã xây sang đất nhà cu K3, ông K có sang nhà nói với ông B và bà L nhưng ông B, bà L không nghe. Ông K phải làm đơn khởi kiện yêu cầu Toà án để giải quyết. Ông B đã vu khống cho ông là khi xây bể cho cụ Kỵ, ông đã đánh tre rồi xây lấn sang đất nhà ông B. Ông B nói hoàn toàn vô lý vì ông là người đi làm công, chứ có phải làm cho nhà mình đâu nên không bao giờ làm như vậy. Trong thời gian ông xây bể, cụ B3 và bà L đều giám sát, cho đến nay cụ chết, còn bà L thì không ý kiến gì về việc xây bể. Vậy mà ông B lại vu khống cho ông điều này hoàn toàn không đúng sự thật.

Trong văn bản ngày 17/11/2023 và tại phiên toà, người làm chứng là ông Trần Duy H4 trình bày:

Quan hệ giữa ông và ông K là con chú con bác, ông là anh ông K, còn ông B là cháu ngoại. Từ hoàn cảnh khách quan, ông B đã lấn đất làm nhà, xây tường bao, trước đó do trồng tre lâu năm nên tre mọc sang đến đâu ông B nhận đất đến đó. Nay ông đề nghị Toà án xem xét đo đạc lại để giải quyết theo quy định của pháp luật để tránh tranh chấp về sau.

Về quá trình sử dụng đất, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ cụ Kỵ, hộ cụ B3; quá trình giải quyết tranh chấp tại UBND xã:

Hộ cụ Trần Thị K3 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 31/8/1998 với diện tích 1.442 m^2 trong đó tại thửa đất số 157 tờ bản đồ số 5 là 257 m^2 đất ở; tại thửa 176 tờ bản đồ số 5 là 106 m^2 đất ao địa chỉ thửa đất tại xóm B, xã X, huyện X, tỉnh Nam Định. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không thể hiện kích thước hình thể.

- Theo hồ sơ địa chính lập năm 1992: Đất của hộ cụ Kỵ thuộc thửa số 157, tờ bản đồ số 05 với diện tích 257 m2 đất ở.

- Theo hồ sơ địa chính lập năm 2012: Đất của hộ cụ Kỵ thuộc thửa số 165, tờ bản đồ số 12 với diện tích 267 trong đó 178,8 m^2 đất ở và 88,2 m^2 đất vườn;

Hộ cụ Vũ Thị B3 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 31/8/1998 với diện tích 1.709 m2 trong đó tại thửa đất số 158 tờ bản đồ số 5 là 630 m^2 trong đó đất ở 289 m^2, đất vườn 146 m^2, đất ao 195 m^2 địa chỉ thửa đất tại xóm B, xã X, huyện X, tỉnh Nam Định. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không thể hiện kích thước hình thể.

- Theo hồ sơ địa chính lập năm 1992: Đất của hộ cụ B3 thuộc thửa số 158, tờ bản đồ số 05 với diện tích 630 m^2.

- Theo hồ sơ địa chính lập năm 2012: Đất cụ B3 thuộc thửa số 157, tờ bản đồ số 12 diện tích là 663 m^2, trong đó 286 m^2 đất ở, 170,4 m^2 đất vườn, 206,6 m^2 đất ao.

Kết quả đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá ngày 30/11/2023 thể hiện:

- Đất hai cụ Kỵ để lại thuộc thửa số 165, tờ bản đồ số 12, địa chính xã X, diện tích đo đạc thực tế 268,1 m^2.

- Đất cụ B3, cụ H5 để lại thuộc thửa số 157, tờ bản đồ số 12, địa chính xã X, diện tích đo đạc thực tế 666,8 m^2.

- Diện tích đo đạc thực tế đất hộ cụ Kỵ cao hơn so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 268,1 m2 -257 m2 = 11,1 m2 và hộ cụ B3 cao hơn so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 666,8 m2 - 630 m2 = 36,8 m^2.

Diện tích đất ông K đòi do anh em ông B lấn chiếm: đo đạc thực tế phần ô văng anh em ông B xây lấn sang đất anh em ông K có diện tích 1,7m^2 (chiều dài 8.88m, chiều rộng 0,2 m). Phần đất tranh chấp ông B xây ô văng sang đất anh em ông K theo giá quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh N là 1.200.000 đồng/m2, giá đất giao dịch tại thời điểm hiện nay là 2.700.000 đồng/m2 là phù hợp với giá đất của địa phương.

Quan điểm của địa phương: Đề nghị Tòa án hòa giải để các bên thống nhất được với nhau để giữ được tình cảm hàng xóm là tốt nhất, nếu theo nguyên tắc và như ông B đã phát biểu "nếu gia đình tôi lấn tôi sẽ cắt và tháo dỡ công trình đã xây dựng" điều này là phù hợp với quy định của pháp luật tuy nhiên nếu yêu cầu hộ ông B phá dỡ phần đất lấn chiếm thì sẽ ảnh hưởng đến toàn bộ công trình nhà kiên cố của anh em ông B. Phần đất lấn chiếm đề nghị Tòa án xem xét giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Từ nội dung vụ án như trên, bản án số: 04/2024/DS-ST ngày 30/01/2024 của Toà án nhân dân huyện Xuân Trường, tỉnh Nam Định đã quyết định:

Căn cứ vào các Điều 174, 175, 176, 357, 468, 589 của Bộ luật Dân sự; Điều 12, điều 95; khoản 5, 7 Điều 166; Điều 170; khoản 1 Điều 203 của Luật đất đai; các Điều 26, 35, 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 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.

1. Xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Ngọc K đối với ông Vũ Ngọc B, cụ thể:

- Xác định ông Vũ Ngọc B đã xây lấn sang đất của anh em ông Trần Ngọc K diện tích là 1,7m^2. Buộc ông Vũ Ngọc B phải thanh toán cho ông Trần Ngọc K, bà Trần Thị H, ông Trần Văn K1, bà Trần Thị H1, bà Trần Thị H2 giá trị phần diện tích đất mà ông Vũ Ngọc B đã xây lấn sang đất của anh em ông Trần Ngọc K là 4.590.000đ (bốn triệu năm trăm chín mươi nghìn đồng).

Ranh giới quyền sử dụng đất được xác định theo chiều thẳng đứng từ không gian xuống lòng đất (có sơ đồ kèm theo bản án).

Các đương sự có nghĩa vụ kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất theo ranh giới đã được xác định trong bản án này.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động thi hành án) hoặc kể từ ngày người

được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

2. Về án phí: Ông Vũ Ngọc B phải nộp 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- H6 lại cho ông Trần Ngọc K số tiền 300.000đ đã nộp tạm ứng theo biên lai thu số 0000010 ngày 06/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuân Trường.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo, quyền, nghĩa vụ thi hành án của các đương sự

Ngày 01/02/2024, ông Trần Ngọc K kháng cáo với nội dung: đề nghị Toà án cấp phúc thẩm đo đạc lại diện tích hai thửa đất để giải quyết buộc ông B trả lại đất, khoảng không cho gia đình ông, ông không đồng ý nhận tiền.

Ngày 21/02/2024, ông Vũ Ngọc B1 và ông Vũ Ngọc B kháng cáo với nội dung: Kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm đo đạc lại diện tích hai thửa đất để giải quyết theo hướng gia đình ông không lấn chiếm đất của gia đình ông K.

Tại phiên toà phúc thẩm:

Ông K trình bày: Đối với phần đất cấp sơ thẩm xác định anh em ông B lấn phần ô văng 1,7m^2 ông không ý kiến gì mà đồng ý với bản án sơ thẩm. Phần đất vườn ông xác định anh em ông B lấn của gia đình ông khoảng 11m^2 đất.

Ông B trình bày: Đất của gia đình ông hiện nay còn thiếu so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không có việc anh em ông lấn đất của gia đình ông K.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến: Về thủ tục tố tụng: Tại giai đoạn phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, các đương sự đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, quyền lợi của đương sự được bảo đảm. Về nội dung giải quyết vụ án đại diện Viện kiểm sát có quan điểm như sau: Sửa bản án sơ thẩm. Chấp nhận một phần kháng cáo của ông K buộc gia đình ông B phá dỡ phần lan can để trả lại khoảng không cho gia đình ông K. Các yêu cầu khác giữ nguyên như 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 toà, căn cứ vào lời trình bày của đương sự và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của vợ chồng ông K, ông B và ông B1 được làm trong thời hạn luật định phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 272; khoản 1

Điều 273; Điều 276 BLTTDS nên được chấp nhận xem xét giải quyết theo trình tự tố tụng phúc thẩm.

[2] Cấp sơ thẩm đã xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án là "Tranh chấp đòi đất bị lấn chiếm" theo khoản 9 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự và áp dụng quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015, luật đất đai 2013 để giải quyết vụ án là đúng.

[3] Về nội dung kháng cáo:

[4] Quá trình giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm đã thực hiện đầy đủ các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, không có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, bảo đảm được quyền và nghĩa vụ tố tụng của các đương sự.

[5] Về việc xác định diện tích hai thửa đất hộ cụ Kỵ, hộ cụ B3: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ cụ Kỵ, hộ cụ B3 được cấp ngày 31/8/1998 không thể hiện kích thước, hình thể. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ cụ Kỵ thể hiện thửa đất số 157 tờ bản đồ số 5 diện tích là 257 m^2 đất ở. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ cụ B3 thể hiện thửa đất số 158 tờ bản đồ số 5 diện tích là 630m^2 trong đó đất ở 289 m^2, đất vườn 146 m^2, đất ao 195 m^2. Theo hồ sơ địa chính lập năm 1992: Đất của hộ cụ Kỵ thuộc thửa số 157, tờ bản đồ số 05 với diện tích 257 m^2 đất ở. Đất của hộ cụ B3 thuộc thửa số 158, tờ bản đồ số 05 với diện tích 630 m^2. Theo hồ sơ địa chính lập năm 2012: Đất của hộ cụ Kỵ thuộc thửa số 165, tờ bản đồ số 12 với diện tích 267 trong đó 178,8 m^2 đất ở và 88,2 m^2 đất vườn. Đất cụ B3 thuộc thửa số 157, tờ bản đồ số 12 diện tích là 663 m^2, trong đó 286 m^2 đất ở, 170,4 m^2 đất vườn, 206,6 m^2 đất ao. Các tài liệu địa chính thể hiện diện tích đất của hai hộ có sự biến động. Tuy nhiên từ khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1998, hộ cụ Kỵ, hộ cụ B3 đều sử dụng ổn định và không có tranh chấp. Do đó Hội đồng xét xử phúc thẩm xác định diện tích đất hộ cụ Kỵ, hộ cụ B3 được Nhà nước giao quyền sử dụng đất là diện tích đất ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[6] Kết quả đo đạc tại cấp sơ thẩm: Đất hộ cụ Kỵ để lại thuộc thửa số 165, tờ bản đồ số 12, địa chính xã X, diện tích đo đạc thực tế 268,1 m^2. Đất hộ cụ B3 để lại thuộc thửa số 157, tờ bản đồ số 12, địa chính xã X, diện tích đo đạc thực tế 666,8 m^2. Kết quả đo đạc của cấp phúc thẩm: Đất hộ cụ Kỵ hiện anh em ông K đang sử dụng thuộc thửa số 165, tờ bản đồ số 12, địa chính xã X, diện tích đo đạc thực tế 269,2 m^2. Đất hộ cụ B3 hiện anh em ông B đang sử dụng thuộc thửa số 157, tờ bản đồ số 12, địa chính xã X, diện tích đo đạc thực tế 661,7 m^2. Kết quả đo đạc tại cấp sơ thẩm và cấp phúc thẩm mặc dù khác nhau nhưng đều thể hiện diện tích đất thực tế của hai hộ cụ B3 và hộ cụ Kỵ đều nhiều hơn diện tích đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy không thể chỉ căn cứ vào diện tích

đất thực tế của các hộ thừa hay thiếu so với số liệu ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để xác định các hộ có lấn chiếm đất của nhau hay không mà còn phải căn cứ vào các tài liệu chứng cứ khác và căn cứ việc xác định ranh giới giữa các chủ sử dụng đất cũng như toàn bộ quá trình sử dụng diện tích đất có tranh chấp để xác định.

[7] Đo đạc thực tế phần ô văng anh em ông B xây dựng mà theo ông K thì đã lấn sang đất anh em ông K có chiều dài 8,88m, chiều rộng 0,2 m, diện tích là 1,7 m^2. Bên dưới phần ô văng này hiện nay có bức tường bếp nhà ông K xây dựng. Gia đình ông B và gia đình ông K đều thừa nhận bức tường này do gia đình cụ Kỵ xây từ năm 1990 - 1991. Như vậy xác định ranh giới giữa nhà cụ B3 và nhà cụ Kỵ là mặt của bức tường phía đất của hộ cụ B3. Do đó cấp sơ thẩm xác định anh em ông B lấn sang đất của anh em ông K là có cơ sở. Bản án sơ thẩm không buộc ông B phải phá dỡ một phần công trình để trả lại phần đất lấn chiếm mà giữ nguyên hiện trạng như hiện nay và buộc ông B phải trả lại diện tích đất lấn chiếm cho anh em ông K nhưng sẽ buộc thanh toán bằng giá trị là tiền, cụ thể: 1,7m^2 x 2.700.000đ/m^2 = 4.590.000đ. Cấp sơ thẩm đã đảm bảo quyền lợi cho các đương sự một cách tốt nhất, phù hợp với điều kiện hoàn cảnh thực tế của các đương sự và giữ gìn được an ninh trật tự như quan điểm của chính quyền địa phương.

[8] Đối với phần đất vườn ông K xác định anh em ông B lấn chiếm của gia đình ông 11m^2. Ông K căn cứ vào sơ đồ phác hoạ khi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cụ Kỵ năm 1992 thể hiện chiều dài cạnh giáp ngõ vào của thửa đất ghi 12m, ông cộng thêm chiều rộng ngõ 1,5m thành 13,5m. Hiện nay đo đạc thực tế chiều dài cạnh này là 12m nên ông cho rằng anh em ông B lấn sang đất vườn nhà ông. Xét thấy sơ đồ phác hoạ trong đơn kê khai xin đăng ký quyền sử dụng đất ngày 04/5/1992 có chữ ký của cụ Kỵ, chiều dài cạnh giáp ngõ vào của thửa đất thể hiện là nét liền ghi 12m, phần ngõ đi ghi 1,5m. Bản đồ địa chính các thời kỳ trước năm 2012 đều không thể hiện chiều dài các cạnh của thửa đất. Bản đồ lập năm 2012 thể hiện chiều dài cạnh giáp ngõ vào của thửa đất là nét liền ghi chiều dài đoạn từ giáp đất nhà cụ B3 đến ngõ là 10,1m và đoạn ngang ngõ là 1,9m. Căn cứ vào các tài liệu, hồ sơ địa chính cũng như kết quả đo đạc diện tích thực tế có đủ cơ sở kết luận lời khai của ông K cho rằng chiều dài cạnh giáp ngõ vào của thửa đất gia đình ông K là 13,5m là không chính xác.

[9] Đối với kháng cáo của ông B và ông B1 cho rằng diện tích đất hiện nay của gia đình ông theo kết quả đo đạc của công ty T do các ông thuê đo chỉ có diện tích là 608,03m^2 còn thiếu so với diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 21,97m^2. Ông B và ông B1 không cung cấp kết quả đo đạc cho toà án phúc thẩm. Tại cấp phúc thẩm ông B khẳng định diện tích đất của gia đình ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không bao gồm diện tích phần ngõ

tính từ cổng nhà ông hiện nay ra đến đường xóm. Căn cứ sơ đồ phác hoạ trong đơn kê khai xin đăng ký quyền sử dụng đất ngày 04/5/1992 có chữ ký của cụ Vũ Thị B3, bản đồ địa chính qua các thời kỳ đều thể hiện phần diện tích đất ngõ hiện nay tính từ cổng nhà của anh em ông B ra đến đường xóm được xác định là diện tích đất của hộ cụ B3. Như vậy kết quả đo đạc thực tế đều thể hiện diện tích đất hộ cụ B3 đang sử dụng nhiều hơn diện tích đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là có căn cứ.

[10] Từ những phân tích đánh giá nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy kháng cáo của ông K, ông B và ông B1 không có cơ sở nên không được chấp nhận.

[11] Về án phí phúc thẩm: Do ông K, ông B, ông B1 là người cao tuổi nên miễn nộp án phí phúc thẩm, trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[12] Về chi phí chi phí xem xét thẩm định tại chỗ ông K, ông B và ông B1 mỗi bên phải chịu 5.000.000 đồng được trừ vào số tiền đã nộp tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Các ông đã nộp xong.

[13] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ thời điểm hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị cấp phúc thẩm không xem xét giải quyết.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về lệ phí, án phí Toà án;

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Ngọc K, ông Vũ Ngọc B và ông Vũ Ngọc B1. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 04/2024/DS-ST ngày 30/01/2024 của Toà án nhân dân huyện Xuân Trường, tỉnh Nam Định.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông Trần Ngọc K, ông Vũ Ngọc B và ông Vũ Ngọc B1. Trả lại cho ông K, ông B, ông B1 số tiền đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm mỗi người 300.000 đồng theo các biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000065 ngày 01/02/2024; số 0000068 ngày 21/02/2024; số 0000069 ngày 21/02/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuân Trường, tỉnh Nam Định.

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

4. Về chi phí chi phí xem xét thẩm định tại chỗ tại cấp phúc thẩm: ông K phải chịu 5.000.000 đồng, ông B và ông B1 phải chịu 5.000.000 đồng được trừ vào số tiền đã nộp tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Các ông đã nộp xong.

Trong trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án và người phải thi hành án 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 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.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Nơi nhận:
- TAND huyện Xuân Trường
- VKSND tỉnh Nam Định;
- Cục THADS tỉnh Nam Định;
- UBND xã Xuân Vinh;
- Các đương sự;
- Lưu án văn.

Nguyễn Thành Công