

Bản án số: 93/2024/DS-PT
Ngày 31 tháng 8 năm 2024
V/v “Tranh chấp quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẮC NINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Bình.

Các Thẩm phán: Ông Hoàng Ngọc Sơn; Ông Đỗ Thế Bình.

- Thư ký phiên tòa: Ông Chu Quang Duy, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Huy Quang - Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 142/2024/TLPT-DS ngày 25/7/2024 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 22/2024/DS-ST ngày 07/6/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 131/2024/QĐPT-DS ngày 31 tháng 7 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Vương Duy H, sinh năm 1975; Địa chỉ: Số A, đường N, tổ C, khu Phố M, phường N, thành phố B, tỉnh Bắc Ninh (vắng mặt).

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Phạm Tiến Q, sinh năm 1981; Địa chỉ: Số F đường N, phường S, thành phố B, tỉnh Bắc Ninh (có mặt).

- Bị đơn: Anh Ngô Xuân T, sinh năm 1994; Nơi ĐKKHKT: Khu T, phường V, thành phố B, tỉnh Bắc Ninh. Địa chỉ liên hệ: Số nhà A, đường N, phường T, thành phố B, tỉnh Bắc Ninh (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1976; Địa chỉ: Số A, đường N, tổ C, khu Phố M, phường N, thành phố B, tỉnh Bắc Ninh (vắng mặt).

Do có kháng cáo của ông Vương Duy H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ thì vụ án có nội dung như sau: Nguyên đơn ông Vương Duy H, người đại diện theo ủy quyền của nguyên

đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T2 trình bày: Ông Vương Duy H và bà Nguyễn Thị T1 là chủ sử dụng của thửa đất số 78, tờ bản đồ số 8, tại đường H, phường K thành phố B (gọi tắt: Thửa đất số 78) bị ảnh hưởng bởi công trình xây dựng tại thửa đất số 66, tờ bản đồ số 8 địa chỉ đường H, phường K, thành phố B (gọi tắt: Thửa đất số 66) có hành vi lấn chiếm đất của ông H, bà T1 khoảng 20cm đất chiều rộng, kéo dài theo cạnh hướng Đông của thửa đất có diện tích khoảng 4,8m².

Ngày 25 tháng 3 năm 2022 ông H, bà T1 được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt: GCNQSDĐ) số DE 169526 đối với thửa đất số 78, số vào sổ cấp GCN 07585. Theo GCNQSDĐ thì chiều ngang mặt tiền là 3,76m, chiều ngang phía sau là 3,63m. Khi ông H, bà T1 nhận GCNQSDĐ thì bên trái của thửa đất là thửa đất số 66 (theo trích lục) là bãi đất trống. Nay chủ nhà thửa đất số 66 đang đào móng để xây dựng đã lấn sang thửa đất số 78 khoảng 20cm theo chiều ngang của mặt tiền và mặt hậu. Sau khi phát hiện ra ông H, bà T1 đã có đơn trình báo đến UBND phường K và Phòng quản lý đô thị thành phố B. Mặc dù cán bộ chuyên trách của UBND phường đã đến lập biên bản từ ngày 05/5/2023 và yêu cầu chủ đầu tư dừng thi công để giải quyết nhưng anh Ngô Xuân T vẫn xây dựng, có dấu hiệu thách thức pháp luật, làm phức tạp tình hình.

Ngày 10/5/2023 UBND phường K hòa giải tranh chấp đất đai nhưng hòa giải không thành. Nay ông, bà yêu cầu Tòa án buộc anh Ngô Xuân T phải trả lại cho vợ chồng ông bà 20cm chiều rộng của thửa đất số 78 kéo dài theo cạnh phía Đông của thửa đất có diện tích khoảng 4,8m².

Bị đơn là anh Ngô Xuân T trình bày: Anh là chủ sử dụng tài sản theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số ĐĐ 905827, số vào sổ cấp GCN số CS 07459 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 29/12/2021 đối với thửa đất số 66. Quyền sử dụng đất có mục đích sử dụng là đất ở tại đô thị, thời hạn sử dụng đất lâu dài. Theo giấy chứng nhận và thực tế từ năm 2014 tới tháng 2/2022, trên đất có nhà ở riêng lẻ 03 tầng, diện tích xây dựng là 45,9 m² diện tích sàn là 161,1 m². Hiện nay, anh đang trong quá trình thực hiện xây mới nhà 4 tầng dựa trên hiện trạng công trình sử dụng đất cũ. Anh xây dựng nhà trên đất theo đúng giấy phép xây dựng, bản vẽ thiết kế được cấp bởi Phòng Quản lý đô thị, sử dụng đất đúng mục đích và thực hiện đúng các quy định của pháp luật.

Anh sử dụng đất theo mục đích được cấp phép trong giấy phép xây dựng, không có hành vi lấn chiếm hay vi phạm chỉ giới quy hoạch. Anh nhận thấy rằng,

hành động của nguyên đơn là hành động đơn phương, gây cản trở trong quá trình sử dụng đất của anh và cung cấp thông tin sai sự thật tới cơ quan có thẩm quyền, rẽ hướng quan tâm của cơ quan thẩm quyền sang mục tiêu - tiêu cực khác.

Biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất lập vào ngày 10/11/1996, đã tiến hành khảo sát, xác định ranh giới cắm mốc, ranh giới thửa đất số 66 với diện tích 215,4 m² ở thực địa của ông Nguyễn Kinh K và bà Nguyễn Thị T3 được cấp quyền sử dụng vào năm 1991. Kèm theo là hồ sơ kỹ thuật thửa đất ngày 18/12/1996 và bản trích đo toàn bộ các hộ gia đình liền kề nằm tại hai tuyến đường H và A. Tiếp giáp với quyền sử dụng đất số 66 là nhà ông Nguyễn Đức H1 (thuộc tuyến đường A); tiếp giáp bên cạnh thuộc tuyến đường H, là nhà ông Nguyễn Đức C. Sau khi cân đối hành lang giao thông 14,4m² để mở rộng đường H thì diện tích còn lại của ông Nguyễn Kinh K được phép sử dụng là 201,0m². Đến năm 1997, ông Nguyễn Kinh K được nhà nước cấp GCNQSDĐ.

Do không có nhu cầu sử dụng, nên ông K và bà T3 đã thực hiện chuyển nhượng một phần diện tích đất cho chủ sử dụng tiếp theo bà Nguyễn Thị G. Bà G nhận bàn giao diện tích đất trống (đất không có công trình trên đất), phần diện tích đất còn lại nhà ông K đã có công trình trên đất trước đó, ông C (giáp ranh) cũng đã xây trước đó. Bà Giáp xác n rằng ở thời điểm đó, số đo của mặt tiền phía trước (là đường H) và mặt hậu phía sau đều có cạnh là 3,5m. Đến năm 1998, bà G xây công trình trên đất là căn nhà 02 tầng nằm trên quyền sử dụng đất nhận chuyển nhượng, nhận bàn giao trước đó. Trong suốt quá trình xây dựng và hoàn thiện, bà G sử dụng và không xảy ra tranh chấp với ai. Tới năm 2008, bà G tặng cho toàn bộ quyền tài sản bao gồm: quyền sử dụng đất hiện hữu mà bà G sử dụng kèm theo công trình trên đất đã xây dựng cho con gái và con rể là ông Nguyễn Văn V và bà Nguyễn Thị Trà G1. Ông V và bà G1 tiếp tục sử dụng ổn định, không xảy ra tranh chấp, không tân tạo mà chỉ phục dựng, làm đẹp, trang trí bên trong nhà trong thời gian sử dụng. Tới năm 2022, do không có nhu cầu sử dụng nên ôn V, bà G1 chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng tài sản là quyền sử dụng đất kèm theo việc bàn giao vĩnh viễn việc sử dụng căn nhà trên đất được nhận từ bà G (đã xây dựng) cho ông H và bà T1.

Theo lời chị Nguyễn Thị H2 (con gái của ông Nguyễn Kinh K) là chủ sử dụng đất tại thửa đất số 66 cho rằng: Bố đẻ là ông K và mẹ đẻ là bà T3 trước khi mất, không để lại di chúc hay bất cứ quyền và nghĩa vụ nào về tài sản. Bà H2 cho biết ông K, bà T3 có 03 người con đẻ (không có con nuôi). 03 chị em thỏa thuận thực hiện văn bản khai nhận di sản và tặng cho tài sản tại tổ chức hành nghề công

chúng mà không có bất cứ bất đồng, mâu thuẫn nào. Căn nhà là do bố mẹ đẻ chị H2 xây, từ thời điểm xây cho tới khi thực hiện xong văn bản nói trên và biên bản thỏa thuận trong gia đình thì chị em chị H2 không sửa chữa, coi nói hay tân tạo thêm mà chỉ cho thuê có thu nhập theo tài sản bố mẹ chị H2 để lại.

Anh T đã yêu cầu đơn vị có chức năng, thẩm quyền, chuyên môn đo đạc tiến hành tại thời điểm trước khi nhận chuyển nhượng. Để tiến hành đo, anh và chị H2 cùng tham gia buổi làm việc, chị H2 bàn giao vị trí thửa đất, các điểm giáp ranh và mốc giới xây dựng. Sau khi nhận được kết quả đo đạc, xác nhận phù hợp với GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất anh tiến hành đặt cọc (cho thỏa thuận về việc chuyển sử dụng bất động sản) nhằm đảm bảo việc cam kết sẽ thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bàn giao vĩnh viễn các hệ thống công trình, tài sản trên đất. Ngày 22/12/2021, anh và chị H2 có thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Văn phòng C1.

Sau khi thực hiện hợp đồng chuyển tài sản xong thì anh bàn giao toàn bộ số tiền thỏa thuận chuyển nhượng cho chị H2. Chị H2 tiến hành bàn giao: Giấy chứng nhận quyền tài sản (bản gốc), chìa khóa cửa và thỏa thuận tăng thời gian lưu trú một vài ngày để tiến hành thu dọn đồ đạc. Riêng có, chủ tiệm nail mà chị H2 đang cho thuê thỏa thuận thêm thời gian kinh doanh 01 tháng sau đó. Anh và chị H2 tới địa điểm của tài sản vừa chuyển nhượng để thực hiện bàn giao tài sản, trong quá trình bàn giao anh và chị H2 có thực hiện đo thước dây lại 01 lần nữa cạnh mặt tiền, chiều dài đất ở đường A - phường K, xác nhận hiện trạng nhà và tiến hành lập và ký kết “Biên bản bàn giao mốc giới trên thực địa - giữa bên chuyển quyền và bên nhận chuyển quyền”.

Do hạng mục các công trình trên đất cũ rời rạc, không phù hợp với nhu cầu sử dụng, sau khi được phép của cơ quan thẩm quyền theo đúng quy định của Nhà nước anh đã phá dỡ toàn bộ công trình nằm trên thửa đất được chị H2 bàn giao (không ảnh hưởng tới các công trình liền kề bên cạnh). Khoảng hơn 7 tháng sau, anh làm đơn xin cấp phép xây dựng và cam kết về mặt phạm vi quyền sử dụng tài sản, thông qua cấp phường, không có đơn từ gì khác. Vào ngày 25/7/2022, anh được cấp giấy phép xây dựng, giấy phép sử dụng tạm thời vỉa hè và hồ sơ xin cấp phép xây dựng được thẩm định bởi Phòng quản lý đô thị. Đến thời điểm tháng 5/2023, tại thời điểm mức móng nhà (gạt hút hết lớp đất ở móng) thì anh nhìn thấy lớp móng nhà bên cạnh của nguyên đơn hở ra từ thời điểm cũ, dọc theo chiều dài đất (nhà của nguyên đơn không thay đổi, không coi nói, không xâm chiếm).

Anh đã chấp hành đúng theo hướng dẫn của cơ quan các cấp có thẩm quyền, kết quả đo đạc mà cơ quan có thẩm quyền thực hiện trong phần đất xây dựng của anh là phù hợp và đúng theo giấy phép xây dựng đã cấp.

Trong 02 lần hòa giải tại **UBND phường K**, các thành viên tham gia đều có xu hướng trao đổi dừng việc mâu thuẫn do có đầy đủ dẫn chứng. Xong, nguyên đơn vẫn cho rằng anh lấn chiếm diện tích đất và đã gửi đơn khởi kiện theo hình thức chuyển phát nhanh đến cơ sở làm việc của anh. Tuy nhiên, tại buổi hòa giải lần 2, nguyên đơn đã không tham dự. Ngày 08/6/2023, anh có nhận được Đơn tố cáo ngày 22/5/2023 về việc “Vi phạm trật tự xây dựng, vi phạm chỉ giới quy hoạch giao thông lấn chiếm đất của người khác đối với chủ đầu tư công trình xây dựng dân dụng tại địa chỉ thửa đất số 66 tờ bản đồ số 08 **đường H, phường K**” của nguyên đơn do **UBND phường K** cung cấp. Tuy nhiên theo đơn tố cáo, nguyên đơn không đưa ra được những bằng chứng việc anh (bị đơn) lấn chiếm và vi phạm quy hoạch giao thông mà chỉ gửi đơn với mục đích cá nhân gây khó khăn và ảnh hưởng tiến độ thi công trong việc xây dựng và sử dụng đất có mục đích theo quy định của Nhà nước.

Từ những căn cứ trên đây anh khẳng định anh không lấn chiếm quyền sử dụng đất của nguyên đơn. Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cho rằng anh lấn chiếm 4,8m² là không có cơ sở để chấp nhận, do vậy anh không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn.

Trong quá trình giải quyết vụ án anh **Ngô Xuân T** có làm đơn yêu cầu phản tố: yêu cầu ông **Vương Duy H** phải bồi thường cho anh **T** tiền giảm thu nhập do bị khởi kiện gây dư luận xấu, gây ảnh hưởng tới uy tín của anh **T** với khách hàng đã làm giảm thu nhập của anh **T** với số tiền là 150.000.000 đồng và thiệt hại do anh đã ký hợp đồng cho thuê nhà với người khác, do bị khởi kiện, nên người thuê chưa thực hiện được hợp đồng thuê nhà gây thiệt hại cho anh **T** số tiền 200.000.000 đồng. Tòa án đã ra thông báo nộp tiền tạm ứng án phí, nhưng anh **T** không nộp, việc anh **T** không nộp tiền tạm ứng án phí là tự từ bỏ yêu cầu phản tố, do vậy không đặt ra xem xét giải quyết.

Tại phiên tòa sơ thẩm người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện: Yêu cầu anh **Ngô Xuân T** phải trả lại cho ông **Vương Duy H**, bà **Nguyễn Thị T1** phần diện tích đất lấn chiếm một cạnh có kích thước 20cm, một cạnh có kích thước là 23cm theo chiều rộng của thửa đất số 78 có diện tích khoảng 4,8m².

Từ những nội dung trên Tòa án nhân dân thành phố Bắc Ninh đã căn cứ vào các Điều 147, 227, 239, 243, 244, 254, 260, 261, 262, 264, 266, 273 Bộ luật tố

tụng dân sự; Điều 175, 176 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 107 Luật đất đai năm 2013.

1. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông **Vương Duy H** yêu cầu anh **Ngô Xuân T** phải trả lại cho ông **Vương Duy H** và bà **Nguyễn Thị T1** diện tích đất lấn chiếm là 4,8m² một cạnh có kích thước 20 cm, một cạnh có kích thước là 23 cm theo chiều rộng thửa đất, dọc theo cạnh phía Đông của thửa đất số 78, tờ bản đồ số 8 địa chỉ thửa đất **phường K, thành phố B, tỉnh Bắc Ninh**.

2. Kiến nghị với **Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B** hiệu chỉnh lại về kích thước, diện tích trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hồ sơ kỹ thuật thửa đất đối với thửa đất số 78, tờ bản đồ số 8 và thửa đất số 66, tờ bản đồ số 8; Cùng địa chỉ: **Phường K, thành phố B, tỉnh Bắc Ninh**; Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 169526, số vào sổ cấp GCN: CS 07585 do **Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B** cấp ngày 25/3/2022 cấp cho ông **Vương Duy H** và bà **Nguyễn Thị T1** và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số ĐĐ 905827, số vào sổ cấp GCN số CS 07459 do **Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B** cấp ngày 29/12/2021 cấp cho anh **Ngô Xuân T**.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, lệ phí Tòa án, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 11 tháng 6 năm 2024, nguyên đơn ông **Vương Duy H** kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày, tranh luận giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án dân sự sơ thẩm; Bị đơn có đơn xét xử vắng mặt, đề nghị không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm xử. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng với quy định của pháp luật. Các đương sự đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình. Về đường lối giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự, xử: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông **Vương Duy H**, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của ông **Vương Duy H** trong thời hạn luật định, đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ là kháng cáo hợp lệ nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung vụ án:

Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn là ông **Vương Duy H** khởi kiện yêu cầu bị đơn là anh **Ngô Xuân T** phải trả 4,8m² đất có địa chỉ tại **thành phố B** nên quan hệ tranh chấp trong vụ án được xác định là tranh chấp quyền sử dụng đất và Tòa án nhân dân thành phố Bắc Ninh thụ lý giải quyết là phù hợp với quy định tại Điều 26, Điều 35 và Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện: Vợ chồng ông **Vương Duy H**, bà **Nguyễn Thị T1** là chủ sử dụng thửa đất số 78. Thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE 169526, số vào sổ cấp GCN 07585, do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B** cấp ngày 25/3/2022 đứng tên ông **Vương Duy H**, bà **Nguyễn Thị T1**. Theo GCNQSDĐ thì thửa đất có kích thước như sau: Hướng Bắc có kích thước là 3,63m; **Hướng N** có kích thước là 3,76m; **Hướng Đ** có kích thước là 24,17m; **Hướng T4** có kích thước là 23,69m; diện tích là 84m². Anh **Ngô Xuân T** là chủ sử dụng thửa đất số 66. Thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DĐ 905827, số vào sổ cấp GCN số CS 07459 do **Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B** cấp ngày 29/12/2021 đứng tên anh **Ngô Xuân T**. Theo GCNQSDĐ thì thửa đất có kích thước như sau: Hướng Bắc có kích thước là 5,06m; **Hướng N** có kích thước là 4,21m; **Hướng Đ** có kích thước là 24,92m; **Hướng T4** có kích thước là 24,17m; diện tích là 117m².

Về nguồn gốc của 02 thửa đất nêu trên: Ban đầu cả hai thửa đất đều thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông **Nguyễn Kinh K**, bà **Nguyễn Thị T3** (đều đã chết). Năm 1997 vợ chồng ông **K**, bà **T3** đã tách làm 02 thửa và đã chuyển nhượng cho bà **Nguyễn Thị G** một phần thửa đất có diện tích 84m². Sau khi chuyển nhượng đất cho bà **G**, năm 1997 vợ chồng ông **K**, bà **T3** đã xây dựng nhà trên toàn bộ phần diện tích đất còn lại của mình (nay là thửa 66). Sau đó năm 1998, bà **G** cũng đã xây dựng nhà trên toàn bộ phần diện tích đất đã nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông **K**, bà **T3** (là thửa số 78). Như vậy ranh giới giữa 02 thửa đất đã được hai chủ sử dụng đất là vợ chồng ông **Nguyễn Kinh K**, bà **Nguyễn Thị T3** với bà **Nguyễn Thị G** thiết lập từ năm 1997.

Quá trình chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Sau khi vợ chồng ông **K**, bà **T3** chết, thửa đất số 66 của vợ chồng ông **K**, bà **T3** đã được sang tên cho chị **Nguyễn Thị H2** (là con đẻ của ông **K**, bà **T3**). Cuối năm 2021 chị **H2** đã chuyển nhượng cho anh **Ngô Xuân T**. Đối với thửa đất số 78, bà **Nguyễn Thị G** đã tặng cho vợ chồng con gái của bà là chị **Nguyễn Thị Trà G1**, anh **Nguyễn Văn V**. Sau đó tháng

3 năm 2022, anh **V** chị **G1** đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông **Vương Duy H**, bà **Nguyễn Thị T1**. Chủ sử dụng của hai thửa đất là anh **T**, ông **H**, bà **T1** vẫn sử dụng thửa đất và công trình trên đất theo đúng hiện trạng đã có mà ông **K**, bà **T3**, bà **G** xây dựng từ năm 1997, 1998.

Năm 2023, khi anh **T** phá dỡ ngôi nhà trên thửa đất số 66 và mức móng nhà (gạt hút hết lớp đất ở móng) thì các bên phát sinh tranh chấp. Nguyên đơn ông **Vương Duy H** cho rằng khi anh **Ngô Xuân T** xây dựng nhà đã xây dựng lấn sang thửa đất của vợ chồng ông **H**, bà **T1** một cạnh có kích thước 20cm, một cạnh có kích thước là 23cm theo chiều rộng của thửa đất số 78 dọc theo cạnh phía Đông của thửa đất có diện tích khoảng 4,8m². Căn cứ ông **H** đưa ra là hồ sơ kỹ thuật thửa đất và GCNQSDĐ do Nhà nước cấp cho hộ ông **Vương Duy H** và bà **Nguyễn Thị T1**, cùng sơ đồ đo vẽ hiện trạng thửa đất do **Công ty cổ phần T5** thực hiện.

Theo tài liệu do bị đơn anh **T** cung cấp khi mức móng nhà trên thửa đất số 66 (gạt hút hết lớp đất ở móng) thì hiện ra lớp móng nhà, cùng phần tiếp giáp với tường nhà trên thửa đất số 78, đây là ranh giới mà chủ sử dụng đất cũ ông **K**, bà **T3**, bà **G** xây dựng từ năm 1997, 1998. Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cho rằng, phía nguyên đơn không xây dựng hết diện tích đất là không có căn cứ. Vì ông **H** bà **T1** là người mua lại thửa đất số 78, trong khi ranh giới thửa đất đã được các chủ sử dụng cũ thiết lập từ năm 1997 như đã phân tích ở trên.

Theo kết quả đo vẽ hiện trạng mà nguyên đơn cung cấp (BL 116) thì: Thửa đất số 66 nằm liền kề phía đông của thửa đất 78; Cạnh phía nam thửa đất số 66 đã xây dựng lấn sang thửa đất số 78 chiều dài là 0,2m; Cạnh phía bắc thửa đất số 66 xây dựng lấn sang thửa đất số 78 chiều dài là 0,23m. Diện tích thực tế của thửa đất số 78 là 84.1m². Tại phiên tòa sơ thẩm người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đề nghị sử dụng kết quả đo đạc của **Công ty cổ phần T5**. Tuy nhiên, kết quả đo đạc mà nguyên đơn cung cấp chỉ thể hiện số đo, diện tích của thửa đất số 78 mà không thể hiện số đo, diện tích các thửa đất lân cận để làm căn cứ so sánh, đối chiếu. Mặt khác, kết quả đo đạc do nguyên đơn cung cấp chỉ thực hiện đo đạc một thửa đất số 78 theo sự chỉ dẫn của nguyên đơn, không có các hộ liên kề và cán bộ địa chính tham gia, đồng thời nguyên đơn cũng không đưa ra được phương pháp, cách thức mà cơ quan đo đạc thực hiện để chứng minh tính chính xác của kết quả đo đạc. Do đó, kết quả đo đạc mà nguyên đơn đưa ra không có giá trị chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Cấp sơ thẩm đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đối với tài sản tranh chấp. Theo kết quả đo đạc do **Công ty cổ phần T6** thì thửa đất số 78 có diện tích

thực tế là 84,7m², thửa đất số 66 có diện tích thực tế là 110,3m². Phần giáp ranh trên thực địa (được các bên đương sự và cán bộ địa chính chỉ dẫn) giữa hai thửa đất số 78 và thửa đất số 66 trùng với bản đồ địa chính đo vẽ năm 1996, chỉnh lý năm 2006. Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cho rằng kết quả đo do công ty cổ phần T6 đo vẽ là không chính xác vì khác với kết quả đo vẽ của Công ty cổ phần T5, không chính xác với các số liệu chính thống của Sở T là không có căn cứ.

Theo văn bản giải trình của Công ty cổ phần T6 thì công ty C2 vào Bản đồ địa chính số 8 được đo vẽ từ năm 1996 được chỉnh lý năm 2006 và chuyển hệ tọa độ VN2000. Theo đó, số đo kích thước, số đo diện tích hai thửa đất theo bản đồ địa chính đều phù hợp với GCNQSDĐ do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp cho các đương sự. Ngoài ra, phương pháp và cách thức đo đạc thực tế được công ty thực hiện theo đúng quy định về bản đồ địa chính. Do đó, bản án sơ thẩm căn cứ vào kết quả đo đạc của Công ty cổ phần T6 để không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

Trong giai đoạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn kháng cáo toàn bộ bản án nhưng không đưa ra tài liệu, chứng cứ nào mới để chứng minh yêu cầu kháng cáo của mình nên không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo, do đó, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm xử.

[3] Các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm số 22/2024/DSST ngày 07/6/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Bắc Ninh không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của ông H không được chấp nhận nên ông H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự, 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 kháng cáo của ông Vương Duy H, giữ nguyên quyết định bản án sơ thẩm số 22/2024/DSST ngày 07/6/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh.

2. Các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm số 22/2024/DSST ngày 07/6/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Bắc Ninh không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông **Vương Duy H** phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ số tiền 300.000đ tạm ứng án phí theo biên lai thu 0000852 ngày 14/6/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bắc Ninh.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bắc Ninh;
- TAND thành phố Bắc Ninh;
- Chi cục THADS thành phố Bắc Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thanh Bình