

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH HÀ TĨNH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 08/2019/DSPT

Ngày: 27 – 03 - 2019

V/v *Tranh chấp quyền sử dụng đất*

**NHÂN H**

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HÀ TĨNH**

**Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trương Thị Lệ Thu

Các Thẩm phán: Ông Hồ Đức Quang

Bà Trần Thị Thu Hiền

**Thư ký phiên tòa:** Bà Trương Thị Minh Hiền - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hà Tĩnh.

**Đại diện VKSND tỉnh Hà Tĩnh tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Phan Lê Thúy - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 3 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hà Tĩnh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 23/2018/TLPT-DS ngày 03/12/2018, về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 01/2018/DSST ngày 31/8/2018 của Tòa án nhân dân thị xã Kỳ Anh, tỉnh Hà Tĩnh bị kháng cáo.

Theo Thông báo mở lại phiên tòa số 07/2019/TB-TA ngày 19 tháng 3 năm 2019 giữa các đương sự:

**Nguyên đơn:** Ông Trần Xuân Q và vợ bà Nguyễn Thị N

Địa chỉ: Tổ dân phố Long Sơn, phường Kỳ Long, thị xã Kỳ Anh, tỉnh Hà Tĩnh.

Người đại diện theo ủy quyền cho bà N: Ông Trần Xuân Q, địa chỉ tổ dân phố Long Sơn, phường Kỳ Long, thị xã Kỳ Anh, tỉnh Hà Tĩnh (Văn bản ủy quyền số chứng thực 205 ngày 05-12-2017) (Có mặt)

**Bị đơn:**

1. Ông Nguyễn Tiến T

Địa chỉ: Phòng PC 81, Công an tỉnh Gia Lai, số 12 đường Yết Kiêu, phường Thống Nhất, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai. (Vắng mặt)

**Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Tiến T:** Ông Trần Hậu Định

Địa chỉ: Tổ 4 phường Bắc Hà-TP Hà Tĩnh (Có mặt)

2. Ông Nguyễn Tiến H

Địa chỉ: Tổ dân phố Long Sơn, phường Kỳ Long, thị xã Kỳ Anh, tỉnh Hà Tĩnh. (Có mặt)

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Võ Văn Q (đã mất)

Người đại diện theo ủy quyền và K thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Ông Võ Văn K; Địa chỉ: Tổ dân phố Long Sơn, phường Kỳ Long, thị xã Kỳ Anh, tỉnh Hà Tĩnh (có mặt).

2. Ông Võ Văn K

Địa chỉ: Tổ dân phố Long Sơn, phường Kỳ Long, thị xã Kỳ Anh, tỉnh Hà Tĩnh (có mặt).

3. Ông Trần Ngọc Toàn

Địa chỉ: Tổ dân phố Long Sơn, phường Kỳ Long, thị xã Kỳ Anh, tỉnh Hà Tĩnh (vắng mặt).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện, các bản khai và tại phiên tòa sơ thẩm phía nguyên đơn trình bày:*

Năm 1985 vợ chồng nguyên đơn có khai hoang một thửa đất mà hiện nay đang sử dụng tại tổ dân phố Long Sơn, phường Kỳ Long, thị xã Kỳ Anh, có vị trí thửa đất: Phía Bắc giáp Hành lang 203 đường Quốc lộ 1A, phía Nam giáp ruộng lúa, phía Đông giáp đường liên thôn, phía Tây giáp phần đất ông Võ Văn Q. Năm 1996 được Ủy ban nhân dân huyện Kỳ Anh (nay là thị xã Kỳ Anh) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 433 với diện tích 1389 m<sup>2</sup>. Vào năm 2003, nguyên đơn được biết ông Võ Văn Q chuyển nhượng cho ông Nguyễn Tiến H một phần thửa đất, có phía Đông giáp với phần đất của nguyên đơn với diện tích đất 88m<sup>2</sup>, chiều ngang giáp Hành lang 203 đường Quốc lộ 1A dài 4,4 m, chiều dọc giáp phần đất của nguyên đơn dài 20 m. Ông Nguyễn Tiến H mua phần đất này cho con và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên anh Nguyễn Tiến T. Năm 2010, ông Nguyễn Tiến H đã tiến hành xây nhà trên phần đất mang tên Nguyễn Tiến T đã lấn chiếm sang phần đất của nguyên đơn có phía trước giáp Hành lang đường 203 đường Quốc lộ 1A là 0,5m, còn phía sau hướng Nam thì sử dụng đúng ranh giới liền kề, diện tích đất lấn chiếm khoảng 5m<sup>2</sup>. Đã rất nhiều lần, nguyên đơn yêu cầu ông T và ông H trả lại đất nhưng vẫn không thực hiện mà còn cản trở không cho nguyên đơn làm thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và khởi kiện nguyên đơn lên chính quyền địa phương để kéo dài thời gian, nhằm mục đích không cho nguyên đơn làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, làm cho nguyên đơn không sử dụng được quyền sử dụng đất. Chính quyền địa phương đã tiến hành đo đạc, tổ chức hòa giải nhiều lần, thuyết phục bị đơn nhưng không thành. Do đó, nguyên đơn khởi kiện, yêu cầu Tòa án buộc bị đơn ông Nguyễn Tiến T phải trả lại cho nguyên đơn diện tích đất đã lấn chiếm khoảng 5m<sup>2</sup>, đồng thời buộc

ông Nguyễn Tiến T và ông Nguyễn Tiến H phải tháo gỡ phần nhà, mái ngói đã xây lấn chiếm sang phần đất nguyên đơn, buộc ông Nguyễn Tiến H phải chấm dứt mọi hành vi cản trở quyền sử dụng đất đối với gia đình nguyên đơn và phải lắp đặt hệ thống dẫn nước mưa từ mái ngói không được chảy sang phần đất của nguyên đơn.

*Theo các văn bản ghi lời khai, quá trình tố tụng bị đơn và người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Tiến H, trình bày:*

Năm 2000, ông nhận chuyển nhượng của ông Võ Văn Q một thửa đất có phía Đông giáp với phần đất của ông Trần Xuân Q. Năm 2003 thì được Ủy ban nhân dân huyện Kỳ Anh (nay là thị xã Kỳ Anh) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên con trai của bị đơn là ông Nguyễn Tiến T. Ranh giới thửa đất ông Q và ông Q lúc đó được phân định bằng một Bờ rào rộng khoảng 30 cm, phía trên được trồng cây xanh làm Hàng rào ngăn cách. Phía trước thửa đất nhận chuyển nhượng (phía Bắc) giáp với Hành lang 203 đường Quốc lộ 1A có một ngôi Nhà tạm được làm năm 1993 (nhà do ông Q làm) có diện tích khoảng 23,4 m<sup>2</sup>, chiều ngang (giáp Hành lang 203 Quốc lộ 1A) dài 4,5 m, chiều sâu dài 5,2 m. Năm 2008, bị đơn nâng cấp Nhà tạm và Rạp phía trước lên cao 1m và giữ nguyên hiện trạng Nhà rạp phía trước. Tại thời điểm đó, ông Trần Xuân Q cho rằng Cột Rạp đã lấn sang phần đất của ông và đã cùng với ông Q phân định ranh giới, yêu cầu giữ nguyên Hàng rào cây xanh. Nhưng một thời gian sau thì ông Q đã làm Nhà và lấn sang phần đất của bị đơn. Năm 2010, bị đơn (ông Nguyễn Tiến H) xây dựng một căn Nhà cấp IV để kinh doanh nằm phía sau Nhà tạm nhận chuyển nhượng của ông Q. Đến năm 2012, vì gia đình bị đơn không sống ở căn Nhà đó nên ông Trần Xuân Q đã tự ý chặt cây làm ranh giới và san mặt bằng và cố tình lấn sang đất của bị đơn. Vì vậy, mà bị đơn cho rằng nguyên đơn khởi kiện đòi lại đất là không có căn cứ nên không chấp nhận. Bị đơn không có yêu cầu phản tố gì đối với nguyên đơn và không có yêu cầu khởi kiện độc lập gì đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm 01/2018/DSST ngày 31/8/2018 của Tòa án nhân dân thị xã Kỳ Anh, tỉnh Hà Tĩnh Q định:

Áp dụng vào Khoản 9 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35, Điểm a, c Khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 155, Khoản 1 Điều 157, Điều 158, 165, 166, 227 Bộ Luật tố tụng dân sự; Khoản 1, 6 điều 73 Luật đất đai năm 1993, Điều 12, Điều 100, Khoản 5, 7 Điều 166, Điều 170, 17, 203 Luật đất đai 2013; Điều 163, 164, 166, 169, 245, 246, 248, 250, 251, 274, Khoản 4 Điều 275, Điều 280, 357, 468 Bộ luật Dân sự 2015.

Các Điểm a, b Khoản 1 Điều 24, Khoản 2 Điều 26, Điểm a, b Khoản 2 Điều 27 Nghị Q 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:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.  
2. Buộc bị đơn ông Nguyễn Tiến T phải trả cho ông Trần Xuân Q và bà Nguyễn Thị N số tiền 27,720,000 đồng (Hai mươi bảy triệu, bảy trăm hai mươi nghìn đồng), tiền sử dụng 6m<sup>2</sup> (sáu mét vuông) đất ở.

3. Ông Nguyễn Tiến T được sử dụng 6m<sup>2</sup> (sáu mét vuông) đất ở của nguyên đơn ông Trần Xuân Q và bà Nguyễn Thị Niêm. Sơ đồ, vị trí thửa đất ông Nguyễn Tiến T sử dụng như sau: Phía Bắc thửa đất giáp Hành lang 203 đường Quốc lộ 1A dài 4,98m; Phía Nam thửa đất giáp đất vườn của ông Võ Văn K dài 4,86m; Phía Tây thửa đất giáp phần đất ông Võ Văn K dài 20m; Phía Đông thửa đất giáp phần đất của ông Trần Xuân Q và bà Nguyễn Thị N dài 20 m.

Nguyên đơn, bị đơn có quyền liên hệ với cơ quan quản lý đất đai tại địa phương để được điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với hiện trạng sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai.

4. Buộc bị đơn ông Nguyễn Tiến H phải chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với quyền sử dụng đất của nguyên đơn và phải lắp đặt đường dẫn nước mưa từ mái nhà, công trình xây dựng của mình sao cho không được chảy xuống phần đất của nguyên đơn.

5. Buộc bị đơn ông Nguyễn Tiến T và ông Nguyễn Tiến H phải trả 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng) tiền định giá tài sản và xem xét thẩm định tại chỗ cho nguyên đơn ông Trần Xuân Q, kỹ phần mỗi người là 1.500.000 đồng.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, ngày 25/9/2018 ông Nguyễn Tiến T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 01/2018/DSST ngày 15/8/2018 của Tòa án nhân dân thị xã Kỳ Anh, tỉnh Hà Tĩnh, yêu cầu bác đơn khởi kiện của đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và trình bày lời khai như trong quá trình giải Q tại cấp sơ thẩm. Đại diện hợp pháp của người kháng cáo vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng. Về nội dung đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của các đương sự, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 01/2018/DSST ngày 31/8/2018 của Tòa án nhân dân thị xã Kỳ Anh, tỉnh Hà Tĩnh.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Kt quả tranh luận, HĐXX thấy rằng:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật và thụ lý giải Q theo thẩm quyền. Đơn kháng cáo của anh Nguyễn Tiến T làm trong hạn luật định được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm. Trong

giai đoạn xét xử phúc thẩm, chị Nguyễn Thị Linh Trâm – vợ bị đơn Nguyễn Tiến T gửi đơn khiếu nại việc Tòa án cấp sơ thẩm không đưa mình vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bỏ sót người tham gia tố tụng, ảnh hưởng đến quyền lợi của chị. HĐXX thấy rằng, anh Nguyễn Tiến T và chị Nguyễn Thị Linh Trâm Kt hôn năm 2015, anh Nguyễn Tiến T được cấp đất năm 2003, đây là tài sản có trước thời kỳ hôn nhân. Như vậy Tòa cấp sơ thẩm không đưa chị Trâm vào tham gia tố tụng là có căn cứ. Bị đơn có yêu cầu HĐXX phúc thẩm tiến hành thẩm định đo đạc lại diện tích đất tranh chấp và tổng diện tích đất của các đương sự song xét thấy cấp sơ thẩm đã thành lập hội đồng thẩm định, định giá đúng quy định, thành phần và đã tiến hành đo đạc thẩm định cụ thể chi tiết vì vậy cấp phúc thẩm không có cơ sở đo đạc thẩm định lại.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của anh Nguyễn Tiến T, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng:

[2.1] Về nguồn gốc và quá trình sử dụng thửa đất ông Trần Xuân Q, bà Nguyễn Thị N:

Đất ông Trần Xuân Q, bà Nguyễn Thị N được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 433 ngày 31-7-1996 với tổng diện tích 5957m<sup>2</sup> trong đó đất ở và đất vườn có diện tích 1.389m<sup>2</sup>, theo thửa số 85 tờ bản đồ số 27, bản đồ 371, địa chỉ tổ dân phố Long sơn, phường Kỳ Long, thị xã Kỳ Anh, Hà Tĩnh. Qua đo đạc, thẩm định thực tế thì đất ở và đất vườn có tổng diện tích là 1.303.5m<sup>2</sup>, trong đó diện tích đất mà ông Trần Xuân Q đang sử dụng là 983.7m<sup>2</sup>, diện tích phần đất đã chuyển nhượng cho ông Trần Ngọc Toàn năm 2015 là 100,3m<sup>2</sup>, diện tích phần đất đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Ngọc Thiện năm 2000 là 80m<sup>2</sup>, diện tích phần đất đã chuyển nhượng cho ông Hà Xuân Hồng năm 2009 là 79,5m<sup>2</sup>, diện tích phần đất đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thanh Sơn là 60m<sup>2</sup>, (ông Sơn đã sử dụng từ năm 1999, hiện đang làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Vị trí thửa đất như sau: Phía Bắc giáp Hành lang 203 đường Quốc lộ 1A; Phía Nam giáp phần đất ruộng lúa do UBND phường quản lý; Phía Đông giáp phần đất ông Trần Ngọc Toàn (ranh giới giữa đất ông Toàn và ông Q cố định bằng móng Nhà và tường Nhà xây). Đối chiếu diện tích đất được cấp theo giấy CNQSD đất với số liệu đo đạc thẩm định thực tế sử dụng đất hiện nay thì nguyên đơn đang sử dụng thiếu 85,5m<sup>2</sup>.

Đại diện hợp pháp của bị đơn có ý kiến trình bày về tổng diện tích đất nguyên đơn đang sử dụng là 1.748,3m<sup>2</sup> và thừa 359,m<sup>2</sup> là thiếu căn cứ so với số liệu đo đạc thẩm định thực tế.

[2.2] Nguồn gốc và quá trình sử dụng đất của thửa đất anh Nguyễn Tiến T: Đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 849/QSĐĐ/2003 ngày 24-11-2003 mang tên Nguyễn Tiến T, địa chỉ tại tổ dân phố Long Sơn, phường Kỳ Long, thị xã Kỳ Anh, tỉnh Hà Tĩnh, có diện tích đất ở 92m<sup>2</sup>, vị trí thửa đất:

Phía Bắc giáp Hành lang đường 203 Quốc lộ 1A dài 4,4m; Phía Nam giáp đất vườn của ông Võ Văn Q dài 4,8m; Phía Tây giáp phần đất ông Võ Văn Q dài 20m; Phía Đông giáp phần đất của ông Trần Xuân Q dài 20 m. Qua đo đạc, thẩm định thực tế thì thửa đất trên có diện tích đang sử dụng  $101,7m^2$ . Phía Bắc giáp Hành lang đường 203 Quốc lộ 1A dài 4,9m (chiều ngang Nhà 4,72m + 18cm mái ngói); Phía Nam giáp đất vườn của ông Võ Văn K dài 4,86m; Phía Tây giáp đất ông Võ Văn K dài 21,1m; Phía Đông giáp đất của ông Trần Xuân Q và bà Nguyễn Thị N dài 21,1 m. Năm 2010, ông Nguyễn Tiến H xây dựng nhà có diện tích đo đạc thực tế là  $59,97m^2$ , các cạnh như sau: Cạnh phía Bắc giáp Hành lang 203 đường Quốc Lộ 1A dài 4,9m, (4,72m tường Nhà +18cm mái ngói đổ ra), cạnh phía Đông giáp đất nguyên đơn dài 12,6m, cạnh phía Tây giáp tường nhà ông Võ Văn K dài 12,6m, cạnh phía Nam giáp phần đất trống của bị đơn dài 4,98m (4,8 tường nhà +18cm mái ngói đổ ra). Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 849/QSĐĐ/2003 ngày 24-11-2003 và sơ đồ vị trí thửa đất thể hiện: Cạnh phía Bắc giáp Hành lang 203 đường Quốc lộ 1A và Cạnh phía Nam giáp đất ông Võ Văn Q dài 4,4m, cạnh phía Tây giáp đất ông Võ Văn Q dài 20m, cạnh phía Đông giáp phần đất của nguyên đơn dài 20m. Nhưng đối chiếu với hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sơ đồ, vị trí giao đất thì cạnh phía Bắc giáp Hành lang 203 đường Quốc lộ 1A dài 4,4 m và cạnh phía Nam giáp đất ông Võ Văn Q dài 4,8m, cạnh phía Tây giáp đất ông Võ Văn Q dài 20m, cạnh phía Đông giáp phần đất của nguyên đơn dài 20m.

Với diện tích được cấp là  $92m^2$  thì vị trí, sơ đồ thửa đất và chiều dài các cạnh của thửa đất như hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất là đúng. Sơ đồ thửa đất kèm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 849/QSĐĐ/2003 ngày 24-11-2003 có sự sai sót về số liệu ở cạnh phía Nam thửa đất (tức là 4,8m chứ không phải là 4,4m). Phần nhà mà bị đơn đã xây dựng có chiều ngang vượt quá chiều ngang của thửa đất được cấp và xác định được các cạnh như sau: Cạnh phía Bắc giáp Hành lang đường 203 Quốc lộ 1A là 0,5m; cạnh phía Nam giáp với phần đất trống của bị đơn là 0,38m; cạnh phía Tây và phía Đông dài 12,6m. Như vậy diện tích đất đã xây dựng Nhà ở lấn chiếm thêm là  $5,55m^2$ .

Như vậy diện tích đất bị đơn đang sử dụng thừa  $9,7m^2$  đất so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và diện tích ngôi nhà được xây dựng ngoài phần đất được sử dụng là  $5,55m^2$  còn nguyên đơn đang sử dụng thiếu diện tích đất so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vì vậy cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả lại phần diện tích đất lấn chiếm đã được xây dựng nhà ở lên đó là có cơ sở.

Xem xét hiện trạng sử dụng đất, thấy rằng bị đơn đã xây dựng nhà cố định lên thửa đất, phần đất tiếp giáp còn lại của nguyên đơn với bị đơn là phần đất đang còn trống, chưa sử dụng, tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn đồng ý cho bị đơn sử dụng phần đất vượt quá đó nhưng bị đơn phải đền bù giá trị đất theo

Kt quả định giá tài sản cho nguyên đơn nên cần buộc bị đơn phải đền bù cho nguyên đơn số tiền sử dụng diện tích đất trên và bị đơn được quyền sử dụng phần diện tích đất đã đền bù đó.

Phần chính giữa thửa đất bị đơn đã làm Nhà và sử dụng đất có chiều ngang là 4,98m, bị đơn sử dụng lấn sang nhiều hơn phía trước (phía Bắc thửa đất) nên để đảm bảo quyền lợi cho người sử dụng đất và phân định ranh giới bất động sản liền kề theo đường thẳng từ trước ra sau, nên xét thấy cần cho nguyên đơn sử dụng phần đất phía Bắc giáp Hành lang đường 203 Quốc lộ 1A có chiều dài 4,98m. Như vậy, diện tích đất để tính đền bù là  $6m^2$  (cạnh phía Bắc dài 58cm, cạnh phía Nam dài 38cm, cạnh Tây và Đông dài 12,6m).

Bị đơn được sử dụng thêm  $6m^2$  đất ở và phải đền bù tiền sử dụng đất cho nguyên đơn là  $4.620.000 \text{ đồng}/m^2 \times 6m^2 = 27.720.000 \text{ đồng}$ .

[2.3]. Xét yêu cầu của nguyên đơn về buộc bị đơn ông Nguyễn Tiên H phải chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với quyền sử dụng đất của nguyên đơn và buộc phải lắp đặt hệ thống dẫn nước mưa từ mái ngói nhà đã xây dựng.

Người đứng tên chủ sở hữu thửa đất là anh Nguyễn Tiên T nhưng ông Nguyễn Tiên H là người đã xây nhà trên đất, là người đang sử dụng đất, ngôi nhà mà ông H xây dựng vào năm 2010, hiện có mái ngói để nước mưa chảy sang phần đất của gia đình nguyên đơn. Căn cứ điều 250, 251 Bộ luật dân sự 2015 thì người sử dụng bất động sản liền kề phải sử dụng đất theo phương T đứng và khi sử dụng đất để làm nhà ở và xây dựng các công trình trên đất thì không được để nước mưa, nước thải chảy sang bất động sản liền kề, vì vậy mà ông Nguyễn Tiên H phải lắp đặt đường dẫn nước mưa từ mái nhà, công trình xây dựng của mình sao cho không được chảy sang phần đất của nguyên đơn và buộc phải chấm dứt những hành vi cản trở trái pháp luật đối với quyền sử dụng đất của nguyên đơn.

Từ những phân tích trên, HĐXX thấy rằng nội dung kháng cáo của anh Nguyễn Tiên T không có cơ sở để chấp nhận.

3. Về án phí: Kháng cáo của đương sự không được chấp nhận nên phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Áp dụng khoản 1 Điều 308, Khoản 9 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35, Điểm a, c Khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 155, Khoản 1 Điều 157, Điều 158, 165, 166, 227 Bộ Luật tố tụng dân sự; Khoản 1, 6 điều 73 Luật đất đai năm 1993, Điều 12, Điều 100, Khoản 5, 7 Điều 166, Điều 170, 17, 203 Luật đất đai 2013; Điều 163, 164, 166, 169, 245, 246, 248, 250, 251, 274, Khoản 4 Điều 275, Điều 280, 357, 468 Bộ luật Dân sự 2015.

Các Điểm a, b Khoản 1 Điều 24, Khoản 2 Điều 26, Điểm a, b Khoản 2 Điều 27, khoản 1 Điều 29 Nghị Q 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:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Nguyễn Tiến T; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

3. Buộc bị đơn Nguyễn Tiến T phải trả cho ông Trần Xuân Q và bà Nguyễn Thị N số tiền 27.720.000 đồng (Hai mươi bảy triệu, bảy trăm hai mươi nghìn đồng), tiền sử dụng  $6m^2$  (sáu mét vuông) đất ở.

4. Anh Nguyễn Tiến T được sử dụng  $6m^2$  (sáu mét vuông) đất ở của nguyên đơn ông Trần Xuân Q và bà Nguyễn Thị Niêm. Sơ đồ, vị trí thửa đất ông Nguyễn Tiến T sử dụng như sau: Phía Bắc thửa đất giáp Hành lang 203 đường Quốc lộ 1A dài 4,98m; Phía Nam thửa đất giáp đất vườn của ông Võ Văn K dài 4,86m; Phía Tây thửa đất giáp phần đất ông Võ Văn K dài 20m; Phía Đông thửa đất giáp phần đất của ông Trần Xuân Q và bà Nguyễn Thị N dài 20 m.

Nguyên đơn, bị đơn có quyền liên hệ với cơ quan quản lý đất đai tại địa phương để được điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với hiện trạng sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai.

5. Buộc bị đơn ông Nguyễn Tiến H phải chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với quyền sử dụng đất của nguyên đơn và phải lắp đặt đường dẫn nước mưa từ mái nhà, công trình xây dựng của mình sao cho không được chảy xuống phần đất của nguyên đơn.

6. Buộc bị đơn Nguyễn Tiến T và ông Nguyễn Tiến H phải trả 3,000,000 đồng (Ba triệu đồng) tiền định giá tài sản và xem xét thẩm định tại chỗ cho nguyên đơn ông Trần Xuân Q, kỹ phần mỗi người là 1.500.000 đồng.

*Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành, bên phải thi hành chậm thi hành thì ngoài số tiền phải trả còn phải chịu tiền lãi trên số tiền chậm thi hành theo Khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian và số tiền chậm thi hành án.*

*Trong thời hạn 5 năm tính từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người phải thi hành án và người được thi hành án có quyền gửi đơn yêu cầu thi hành án đến Chi cục Thi hành án dân sự yêu cầu thi hành án. Quá thời hạn trên người phải thi hành án và người được thi hành án mất quyền yêu cầu thi hành án.*

### **Về án phí:**

*Án phí dân sự sơ thẩm:* Bị đơn anh Nguyễn Tiến T phải nộp án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 1.386.000 đồng (Một triệu, ba trăm tám mươi sáu nghìn đồng).



Bị đơn ông Nguyễn Tiến H phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

Nguyên đơn ông Trần Văn Q được nhận lại số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Kỳ Anh theo biên lai số 0006770, ngày 24-01-2018.

*Án phí dân sự phúc thẩm:* Buộc anh Nguyễn Tiến T phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm, đã nộp tại biên lai số 6974 ngày 16/10/2018.

Các Q định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực, kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

***Nơi nhận:***

- TAND Cấp cao;
- VKSND tỉnh Hà Tĩnh;
- TA, VKS, THADS sơ thẩm
- Các đương sự;
- Lưu HSVA.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Trương Thị Lệ Thu**

