TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HÀ NỘI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 481/2022/DS-PT
Ngày: 25/11/2022
V/v:" Tranh chấp ranh giới đất và đòi bồi thường thiệt hại tài sản".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

-Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Trương Chí Anh
Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Thu Nam
Bà Trần Thị Liên Anh

-Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Hương Lan, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội: bà Nguyễn Thị Phương Lan - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 25 tháng 11 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 335/2021/TLPT-DS ngày 04/10/2021 về việc *"Tranh chấp ranh giới đất và đòi bồi thường thiệt hại tài sản"*. Do bản án dân sự sơ thẩm số: 11/2021/DS-ST, ngày 29/6/2021 của Tòa án nhân dân huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 168/2022/QĐ-PT ngày 05 tháng 5 năm 2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1960; *có mặt tại phiên tòa.*

Địa chỉ: Thôn Thượng Trì, xã Liên Hồng, huyện Đa Phượng, thành phố Hà Nội.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Phạm Thị Hương – Luật sư Công ty Luật Hùng Vương, Đoàn luật sư Thành phố Hà Nội; *có mặt tại phiên tòa.*

Bị đơn:

1. Ông Hoàng Văn A, sinh năm 1960; *có mặt tại phiên tòa.*

2. Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1961; *vắng mặt tại phiên tòa.*

Cùng địa chỉ: Thôn Thượng Trì, xã Liên Hồng, huyện Đa Phượng, thành phố Hà Nội.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị Sửu, sinh năm 1973 *vắng mặt tại phiên tòa.*

2. Anh Hoàng Văn Quân, sinh năm 1985 *vắng mặt tại phiên tòa.*

3. Chị Trần Thị Vân Anh, sinh năm 1994 *vắng mặt tại phiên tòa.*

4. Anh Hoàng Anh Nam, sinh năm 1983 *vắng mặt tại phiên tòa.*

5. Chị Nguyễn Thị Hà, sinh năm 1988 *vắng mặt tại phiên tòa.*

Cùng địa chỉ: Thôn Thượng Trì, xã Liên Hồng, huyện Đa Phượng, thành phố Hà Nội.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ trình bày:

Năm 2014, ông Đ được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất thửa đất số 344, tờ bản đồ số 06 diện tích 144m^2 tại thôn Thượng Trì, xã Liên Hồng, huyện Đan Phượng, Thành phố Hà Nội. Năm 2017, gia đình nhà ông Hoàng Văn A là hộ liền kề đã tiến hành xây dựng nhà kiên cố cạnh thửa đất trên của gia đình ông. Trong quá trình xây dựng, ông A đã đổ 04 trụ nhà, xây móng lấn sang phần đất của gia đình ông. Ngoài ra, ông A còn tự ý xúc lấy phần đất màu của gia đình ông, phần đất bị xúc đi có chiều dài là 15m, chiều rộng là 1,5m, chiều sâu là 0,3m và phá bỏ đám cây dong riềng của gia đình nhà ông. Ngày 10/3/2017, UBND xã Liên Hồng đã tiến hành hòa giải giữa gia đình ông với gia đình ông A, tại trụ sở UBND xã ông A cam kết đổ đầy lại phần đất đã xúc đi cao hơn nền cũ của gia đình nhà ông là 50cm và đền bù cho gia đình ông 2.000.000 đồng là tiền đám cây dong riềng bị phá hỏng. Tuy nhiên, sau đó ông A không thực hiện theo đúng thỏa thuận đã cam kết. Vì vậy, ông Đ khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông A phải phá dỡ bỏ phần mái và phần móng nhà xây lấn sang phần đất nhà ông; bồi thường số tiền đã múc đất đổ đi cho gia đình ông là 25 triệu đồng và số cây dong riềng bị phá hỏng là 10 triệu đồng. Tổng số tiền ông yêu cầu ông Hoàng Văn A bà Nguyễn Thị M phải bồi thường là 35.000.000 đồng. Ngoài ra, ông không có yêu cầu gì khác.

Bị đơn – ông Hoàng Văn A và bà Nguyễn Thị M thống nhất trình bày:

Năm 1995, ông và vợ là bà Nguyễn Thị M có mua của ông Nguyễn Văn Phong ở thôn Thượng Trì, xã Liên Hồng, huyện Đan Phượng diện tích 216m^2 đất ao, phần đất còn lại của ông Phong là 144m^2 sau đó ông Phong bán cho ông Đ. Ông Phong đã chết năm 2015. Năm 1997, gia đình ông đổ đất và xây tường rào, ông có mời ông Phong và chính quyền xã đến để cắm mốc giới. Năm 2017, vợ chồng ông tiến hành xây nhà cho con trai là Hoàng Văn Quân, Hoàng Anh Nam và chia thửa đất đó ra làm hai phần xây thành hai nhà cho hai con sinh sống. Phần đất tranh chấp với gia đình ông Đ thì hiện nay gia đình anh Hoàng Văn Quân và vợ là Trần Thị Vân Anh đang sinh sống. Phần đất của anh Hoàng Anh Nam đang sinh sống thì không giáp với thửa

đất nhà ông Đ. Năm 2004, ông Đ đổ đất và xây tường rào lúc đó không có tranh chấp gì. Đến khi ông xây nhà và đào móng nhà thì đất nhà ông Đ có lở sang đất nhà ông nên ông múc đi để xây dựng khoảng tầm 6 khối đất. Việc xây nhà của gia đình ông không lấn sang đất nhà ông Đ, vì ông xây dựng đúng theo mốc giới đo đạc năm 1997. Hiện nay, mốc giới hai đầu vẫn còn bức tường rào cũ.

Năm 2017, khi ông Đ đề nghị UBND xã giải quyết thì gia đình ông và gia đình nhà ông Đ thống nhất, gia đình ông trả lại đất đã múc đi của gia đình nhà ông Đ. Ông Đ yêu cầu là đất đồng và ông đã mua đất đồng của anh Toàn ở thôn Tổ xã Liên Hồng để đổ đầy đất cho gia đình ông Đ. Theo thỏa thuận của ông và gia đình ông Đ là đổ đầy đất và cao hơn 50cm so với nền đất cũ của phần đất bị sạt, ông đã đổ đầy đủ. Đối với cây trên đất của nhà ông Đ có khoảng 10 khóm lá dong thì ông đã nhất trí bồi thường theo thỏa thuận cho gia đình ông Đ là 2.000.000 đồng. Khi đổ đất xong cho ông Đ, ông có mang tiền đến nhà ông Đ giao nhưng ông Đ không ký giao nhận nên ông không giao được tiền từ đó đến nay.

Nay ông Đ khởi kiện, quan điểm của ông là ông không lấn sang đất nhà ông Đ. Tòa án giải quyết nếu gia đình ông lấn đất thì ông sẵn sàng trả lại đất cho ông Đ, ông đã đổ đất đầy đủ trả cho ông Đ và ông sẽ bồi thường cho ông Đ 2.000.000 đồng tiền cây cối trên đất. Ngoài các nội dung trình bày nêu trên ông không trình bày thêm vấn đề gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Nguyễn Thị Sửu thống nhất với phần trình bày của của ông Đ và không bổ sung ý kiến gì thêm.

- Anh Hoàng Anh Quân, chị Trần Thị Vân Anh, anh Hoàng Anh Nam, chị Nguyễn Thị Hà thống nhất quan điểm trình bày: Mặc dù các anh chị là người sống ở trên đất của bố mẹ là ông Hoàng Văn A, bà Nguyễn Thị M hiện đang tranh chấp nhưng việc mua bán đất là của ông A, bà M. Việc xây dựng nhà trên đất là do ông A, bà M xây dựng cho các con, các anh chị không có công sức đóng góp gì. Nay ông Đ khởi kiện ông A và bà M thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 11/2021/DS - ST, ngày 29/6/2021 Tòa án nhân dân huyện Đan Phượng đã xử và quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Đ đối với ông Hoàng Văn A, bà Nguyễn Thị M.

- Buộc ông Hoàng Văn A bà Nguyễn Thị M phải bồi thường giá trị diện tích 1,48m^2 đất giáp ranh giữa đất của ông Nguyễn Văn Đ với ông Hoàng Văn A, do gia đình ông Hoàng Văn A lấn chiếm của gia đình ông Nguyễn Văn Đ ở thửa đất số 344, Tờ bản đồ số 06 tại thôn Thượng Trì, xã Liên Hồng, huyện Đan Phượng, Thành phố Hà Nội; cụ thể kích thước là từ phía Tây ngoài đường đi kéo chạy vào phía Đông tiếp

giáp với đất nhà ông Nguyễn Văn Phong có chiều dài là 18,5m x chiều rộng 0,08m = 1,48 m^2, giá trị là 22.200.000 đồng (Hai mươi hai triệu hai trăm nghìn đồng).

Giao cho ông Hoàng Văn A, bà Nguyễn Thị M được tiếp tục sử dụng phần đất 1,48m^2 trên (có sơ đồ kèm theo bản án).

Ông Nguyễn Văn Đ và ông Hoàng Văn A, bà Nguyễn Thị M có nghĩa vụ đăng ký lại diện tích đất mà mình được quyền sử dụng với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo qui định của pháp luật.

- Ghi nhận sự thỏa thuận của ông Nguyễn Văn Đ với ông Hoàng Văn A, bà Nguyễn Thị M về việc ông A, bà M bồi thường cho ông Đ giá trị cây cối (khóm rong riềng mà ông A, bà M đã phá bỏ của ông Đ khi làm nhà), với số tiền là: 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng).

- Ông Hoàng Văn A, bà Nguyễn Thị M phải hoàn trả tiền chi phí tố tụng cho ông Nguyễn Văn Đ số tiền là 6.000.000 đồng (Sáu triệu đồng chẵn).

Tổng số tiền ông Hoàng Văn A, bà Nguyễn Thị M phải thanh toán cho ông Nguyễn Văn Đ là: 30.200.000 đồng (viết bằng chữ: Ba mươi triệu, hai trăm ngàn đồng chẵn).

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn Đ về việc đòi ông Hoàng Văn A, bà Nguyễn Thị M bồi thường (phần đất mà ông A, bà M đã xúc đổ đi của ông Đ) số tiền 25.000.000 đồng.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của các bên đương sự

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 14/7/2021, bị đơn là ông Hoàng Văn A có đơn kháng cáo với lý do ông không đồng ý mức giá thỏa thuận 10 khóm lá dong riềng là 2.000.000 đồng

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 14/6/2022, các đương sự là ông Hoàng Văn A và ông Nguyễn Văn Đ cùng thống nhất đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để tiến hành thẩm định lại đối với diện tích đất đang tranh chấp. Do đó Hội đồng xét xử đã hoãn phiên tòa và ra Quyết định xem xét thẩm định tại chỗ đối với đất và các tài sản trên đất tại thửa đất số 343 và 344 tờ bản đồ số 6 địa chỉ: Thôn Thượng Trì, xã Liên Hồng, huyện Đan Phượng, Hà Nội.

Căn cứ bản đồ đo vẽ và Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 12/7/2022 xác định phần chồng lấn tại ranh giới giữa 2 thửa 343 và 344 là 1,48m^2 về phía nhà ông Đ.

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 25/11/2022 ông Đ giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, ông A giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày luận cứ và đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu kháng cáo của bị đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm; đối với phần đất bị đơn lấn chiếm của nguyên đơn đề nghị Tòa án tuyên buộc ông A phải trả lại diện tích đất lấn chiếm cho gia đình ông Đ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, các đương sự đã thực hiện quyền, nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Sau khi phân tích, đánh giá chứng cứ, đại diện Viện kiểm sát nhận thấy:

- Thửa đất của ông Đ đã được UBND huyện Đan Phượng cấp giấy CNQSD đất ngày 10/4/2014 (số thửa 344, tờ bản đồ số 6). Thửa đất ông A (số thửa 343, tờ bản đồ số 6) chưa được cấp giấy CNQSD đất; Theo sơ đồ trong GCNQSD đất: thửa đất ông Đ tứ cận: phía Đông giáp đất hộ ông Phong 7,90m; phía Tây giáp đường đi 7,90m; phía Nam giáp phần đất lưu không 18,20 m; phía Bắc giáp đất hộ ông A 18,50m. Diện tích 144m2.

- Thửa đất ông A tứ cận: phía Đông giáp đất hộ ông Phong 11,34 m; phía Tây giáp đường đi 11,51 m; phía Nam giáp phần đất nhà ông Đ 18,50 m; phía Bắc giáp ngõ đi 18,49m. Diện tích 208,7 m2.

Qua chứng cứ thu thập thể hiện: khi gia đình ông A nhận chuyển nhượng QSD đất từ ông Phong thì được cán bộ đại chính xã Liên Hồng đến đo đạc và cắm mốc giới. Gia đình ông A đã xây dựng tường gạch làm mốc giới ngăn giữa hai nhà. Các bên sử dụng ổn định, không tranh chấp. Năm 2017, ông A xây nhà và tranh chấp. Ông Đ cho rằng ông A xây lấn sang, yêu cầu ông A dỡ bỏ phần mái, phần móng xây lấn sang. Ông có đơn đề nghị Tòa án giải quyết.

-Tòa án sơ thẩm đã tiến hành thẩm định, kết quả:

+ thửa đất ông Đ có tứ cận: phía Đông giáp hộ ông Phong 7,90m; phía Tây giáp đường đi 7,88m; phía Nam giáp phần đất lưu không 19,39 m; phía Bắc giáp đất hộ ông A 18,53m. Tổng diện tích 151,7 m2.

+ thửa đất ông A có tứ cận: phía Đông giáp đất hộ ông Phong 11,36 m; phía Tây giáp đường đi 11,43 m; phía Bắc giáp ngõ đi 19,75 m; phía Nam giáp đất hộ ông Đ 18,53m. Tổng diện tích 223 m2.

- Căn cứ vào kết quả đo đạc, thẩm định thì hiện tại thửa đất số 343 của gia đình nhà ông A đang sử dụng có diện tích thực tế là 223,0m^2 (thừa 7m^2); thừa đất số 344 của gia đình ông Đ đang sử dụng có diện tích thực tế là 151,7m^2 (thừa 7,7m^2). Qua xác minh thấy nguyên nhân hai gia đình có diện tích đất thực tế lớn hơn diện tích đất được cấp là do đã lấn sang cạnh phía Tây (là mặt trước) của hai hộ là đường đi và là

đất công (hay còn gọi là đường ngòi). Cụ thể: phía Tây đất nhà ông Đ giáp đất công xã. Phía Tây nhà ông A giáp đất công xã. Mặc dù phần đất cạnh phía Đông và Tây thửa đất nhà ông Đ không thiếu so với sơ đồ khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng kết quả thẩm định thể hiện: *Khi đào đất nhà ông Đ theo chiều dọc nhà ông A xây dựng tiếp giáp với đất nhà ông Đ. Chiều sâu từ mặt trên nền đất xuống 90cm thì toàn bộ phần móng bê tông nằm chạy dài âm dưới đất nhô ra lấn sang đất nhà ông Đ. Phần móng lấn sang nhiều nhất là 0,08 m theo chiều dọc nhà.* Ranh giới đất giữa nhà ông Đ với nhà ông A theo hồ sơ cấp giấy CNQSD đất cho ông Đ ngày 10/4/2014 (tại biên bản kiểm tra hiện trạng ngày 26/8/2013 cũng như biên bản thẩm tra ngày 20/01/2014) không ai có ý kiến tranh chấp mốc giới. Hiện tại, phần đầu mảnh đất nhà ông Đ còn là 7,88 m. Tòa án sơ thẩm xác định phần diện tích nhà ông A sử dụng lấn sang phần đất nhà ông Đ là 1,48m2 là có cơ sở.

- Ông Đ yêu cầu ông A phải dỡ bỏ phần móng nhà lấn chiếm. Hiện ông A đã xây dựng nhà 3 tầng kiên cố. Việc Tòa án sơ thẩm giao cho ông A tiếp tục sử dụng phần đất lấn sang nhà ông Đ 1,48m2 và buộc bồi thường 22.200.000 đ là có cơ sở bảo đảm lợi ích các bên.

- Với yêu cầu của ông Đ buộc ông A phá bỏ phần mái nhà đua sang khoảng không đất nhà ông Đ, Tòa án sơ thẩm đã nhận định: Căn cứ kết quả đo đạc thẩm định thì hiện tại phần bờ mái vỉa tầng 3 nhà ông A có nhô sang và điểm nhô sang nhiều nhất đo được (từ điểm 3 đến điểm 4 theo sơ đồ đo đạc) là 0,06 m. Do phần mái vỉa nhô sang ít hơn phần móng và vẫn nằm trong diện tích mà Tòa án sơ thẩm nhận định giao cho ông A nên Tòa án không buộc ông A phải phá dỡ phần mái đó. Nhận định này của Tòa án sơ thẩm là hài hòa, bảo đảm quyền lợi đương sự.

- Ông A kháng cáo đề nghị hủy bỏ việc hai bên thỏa thuận 10 khóm rong riềng thành tiền 2.000.000 đồng, đề nghị tòa án sơ thẩm định giá lại*:* Tại biên bản định giá tài sản ngày 02/2/2021 do tòa án tổ chức thi hành gồm các thành phần: cán bộ phòng tài chính, phòng quản lý đô thị, phòng tài nguyên môi trường huyện Đan Phượng, cùng sự có mặt của địa chính xã Liên Hồng; KSV; Thẩm phán, thư ký thì Hội đồng đã định giá, thẩm định Tài sản tại thửa đất số 344, 343 thôn Thượng Trì, xã Liên Hồng, Đan Phượng, Hà Nội. Biên bản thể hiện: ông A, ông Đ thống nhất khóm rong riềng là 10 khóm. Hội đồng không định giá được vì tài sản không còn. Tại biên bản ông A, ông Đ thống nhất số tiền bồi thường rong giềng là 2.000.000 đồng.

Qua đó thấy, tòa án huyện Đan Phượng đã mời các thành phần theo quy định pháp luật để tiến hành định giá, thẩm định tài sản. Do 10 khóm rong giềng không còn nên hội đồng không định giá được. Thời điểm trên, hai ông thống nhất giá khóm rong giềng là 2.000.000 đồng và ký vào biên bản. Tại phiên tòa ngày 29/6/2021, hai ông đều khai giá trị khóm rong giềng là 2.000.000 đồng. Như vậy thỏa thuận, lời khai

giữa hai ông là hợp lệ, cùng thống nhất giá trị là 2.000.000 đồng. Việc thẩm định và nhận định TA thực hiện theo quy định pháp luật, đúng về tố tụng dân sự. Nên việc bị đơn đề nghị hủy bỏ thỏa thuận về giá trị với 10 khóm rong giềng và đề nghị định giá lại là không có căn cứ. Đại diện Viện kiểm sát đề nghị: Căn cứ khoản 1 Điều 308 BLTTDS: Giữ nguyên Bản án sơ thẩm của TAND huyện Đan Phượng. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Án phí theo quy định pháp luật.

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 công khai tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

1. Về tố tụng: Bị đơn có đơn kháng cáo trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm nên xác định kháng cáo là hợp lệ.

2. Về Nội dung: Xét nội dung kháng cáo của ông Hoàng Văn A, Hội đồng xét xử xét thấy:

2.1. Về nguồn gốc hai thửa đất của gia đình ông Nguyễn Văn Đ và ông Hoàng Văn A:

- Thửa đất của gia đình ông Nguyễn Văn Đ là thửa số 344, tờ bản đồ số 6, diện tích 144m^2 tại địa chỉ Thôn Thượng Trì, xã Liên Hồng, huyện Đan Phượng, Hà Nội, do ông Đ nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn Phong vào năm 1996; đã được Ủy ban nhân dân huyện Đan Phượng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO886617 ngày 10/4/2014 cho ông Nguyễn Văn Đ. Căn cứ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đ thì thửa đất có tứ cận như sau:

+ Cạnh phía Đông giáp hộ ông Phong có chiều dài 7,9m

+ Cạnh phía Tây giáp đường đi có chiều dài 7,9m

+ Cạnh phía Nam giáp phần đất lưu không có chiều dài 18,20m

+ Cạnh phía Bắc giáp với đất nhà ông A có chiều dài 18,50m.

Quá trình giải quyết vụ án, qua đo đạc hiện trạng thì diện tích thực tế sử dụng thửa đất nhà ông Đ là 151,7m^2 nhiều hơn so với diện tích trên Giấy chứng nhận 7,7m^2.

- Thửa đất của gia đình ông Hoàng Văn A, bà Nguyễn Thị M là thửa số 343, tờ bản đồ số 6 do ông A, bà M nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn Phong vào năm 1995 diện tích 216m^2, tại thời điểm hiện nay chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo hiện trạng thực tế đo đạc thì thửa đất có tứ cận như sau:

+ Cạnh phía Đông giáp hộ ông Phong có chiều dài 11,36m

+ Cạnh phía Tây giáp đường đi có chiều dài 11,43m

+ Cạnh phía Nam giáp phần đất nhà ông Đ có chiều dài 18,53m

+ Cạnh phía Bắc giáp với đường đi có chiều dài 19,75m.

Như vậy tổng diện tích sử dụng thực tế là 223m^2, nhiều hơn diện tích nhận chuyển nhượng của ông Phong 7m^2.

Diện tích của hai thửa đất thực tế sử dụng đều nhiều hơn so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giấy tờ chuyển nhượng theo các đương sự trình bày là do lấn về phía đường đi chung; đối với mốc giới giữa hai thửa đất được xác định như sau: Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, lời khai của các bên đương sự xác định: Năm 1997 gia đình ông A đã được UBND xã Liên Hồng thực hiện việc đo đạc, cắm mốc giới, sau đó ông A xây tường bao ngăn giữa hai thửa đất của nhà ông và nhà ông Đ. Các bên sử dụng ổn định không có tranh chấp gì từ đó cho đến năm 2017 thì xảy ra tranh chấp khi nhà ông A thực hiện việc xây nhà. Do đó xác định phần tường xây dựng năm 1997 là ranh giới giữa hai thửa đất 343 và 344.

Theo lời khai của các bên đương sự và qua xem xét thẩm định tại chỗ đối với tài sản đang tranh chấp thấy rằng, hiện nay phần tường bao xây dựng từ năm 1997 ngăn cách giữa hai thửa đất của hai gia đình vẫn còn tại phần đầu và cuối của đoạn ranh giới giữa hai nhà, khi gia đình ông A xây nhà đã phá bỏ 1 đoạn ở giữa, do đó khi tiến hành đo đạc, đơn vị đo đạc đã đo nối thẳng hai đoạn tường xây từ năm 1997 nêu trên để xác định việc có lấn chiếm hay không và phần lấn chiếm là bao nhiêu m^2.

Căn cứ *Sơ đồ kỹ thuật thửa đất ngày 12/7/2022* xác định, phần nhà ông A có 4 trụ xây đè sang 1 phần đất nhà ông Đ với diện tích là 1,48m^2 (được xác định bởi các điểm 3,4,7,8,3 thể hiện tại Sơ đồ kèm theo bản án). Phần diện tích này phù hợp với số liệu đo đạc của Bản án sơ thẩm, do đó có căn cứ để xác định gia đình ông A, bà M đã xây phần trụ nhà lấn sang phần đất của ông Đ một phần diện tích là 1,48m^2. Do đó, việc ông Đ khởi kiện yêu cầu ông A, bà M trả lại phần diện tích lần chiếm là có căn cứ.

Nhận thấy nhà ông A, bà M đã xây dựng kiên cố nên việc yêu cầu gia đình ông A dỡ bỏ phần công trình trên 1,48m^2 của nguyên đơn là không phù hợp, ảnh hưởng đến kết cấu và an toàn của căn nhà, nên cấp sơ thẩm đã buộc ông A, bà M phải bồi thường cho nguyên đơn giá trị đất theo Hội đồng định giá tài sản tại cấp sơ thẩm kết luận là 22.200.000đ là có căn cứ và đúng quy định của pháp luật. Do vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên mức bồi thường này.

2.2. Xét yêu cầu kháng cáo của ông A đối với số tiền bồi thường số cây rong giềng, Hội đồng xét xử xét thấy: Tại Biên bản định giá ngày 02/02/2021 đã ghi nhận việc các bên thống nhất phần khóm rong giềng bị phá bỏ là khoảng 10 khóm, ông Đ và ông A cũng đã thống nhất số tiền bồi thường đối với khóm rong giêng là 2.000.000đ; tuy nhiên sau khi xét xử sơ thẩm ông A kháng cáo và không đồng ý với thỏa thuận này. Xét thấy tài sản là khóm rong giềng không còn trên thực tế, sau khi bị phá bỏ các bên không xác định diện tích của khóm cây, độ lớn của cây và số lượng cây thực tế bị phá bỏ, do đó không có căn cứ để xác định số lượng về tài sản đã bị thiệt hại để thực hiện việc định giá tài sản như yêu cầu của ông A. Ông A kháng cáo

đối với việc bồi thường khoản tiền 2.000.000đ đối với khóm rong giêng nhưng không đưa ra tài liệu chứng cứ cho thấy yêu cầu kháng cáo của ông là có căn cứ. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu kháng cáo này của ông A, buộc ông A phải chi trả cho ông Đ số tiền 2.000.000 đồng đối với khóm rong giềng.

2.3. Đối với yêu cầu khởi kiện khác của ông Đ không được chấp nhận, ông Đ không có kháng cáo nên Hội đồng phúc thẩm không xem xét.

Những phân tích nêu trên là căn cứ để Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông Hoàng Văn A.

Đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

3. Về án phí và các chi phí tố tụng:

3.1. Về chi phí thẩm định, định giá tài sản tại cấp sơ thẩm: Giữ nguyên nhận định của bản án sơ thẩm về phần này, cụ thể: Ông Nguyễn Văn Đ nộp số tiền 6.000.000 đồng, quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tiến hành chi phí cho việc thẩm định tài sản, định giá tài sản và đo đạc đất của gia đình ông Đ, ông A. Xác định ông A có lấn chiếm đất của ông Đ. Ông Đ yêu cầu ông A phải hoàn trả chi phí tố tụng trên là có căn cứ.

3.2. Về chi phí thẩm định tại cấp phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn Đ và ông Hoàng Văn A đều nộp số tiền tạm ứng chi phí thẩm định tài sản là 3.000.000 đồng, chi phí thẩm định thực tế hết 3.200.000 đồng, sau khi đo đạc xác định ông A có lấn đất nhà ông Đ, nên ông A phải chịu chi phí thẩm định số tiền 3.200.000 đồng; ông A phải hoàn trả ông Đ số tiền 200.000 đồng chi phí tố tụng tại cấp phúc thẩm. Ông Đ được nhận lại số tiền 2.800.000 đồng.

3.3. Về án phí:

- Ông Nguyễn Văn Đ, ông Hoàng Văn A và bà Nguyễn Thị M đều được xác định là người cao tuổi nên được miễn toàn bộ án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Điều 156, Khoản 1 Điều 157, Điều 158, Điều 164, Khoản 1 Điều 165, Điều 166 và Khoản 2 Điều 308, Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Các Điều 173, 174, 175, 176, 584, 585 Bộ luật dân sự 2015

- Căn cứ Điều 166 Luật Đất đai năm 2013

- Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

- Luật người cao tuổi

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Hoàng Văn A, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 11/2021/DS-ST ngày 29/6/2021 của Tòa án nhân dân huyện Đan Phượng và xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Đ đối với ông Hoàng Văn A, bà Nguyễn Thị M.

- Buộc ông Hoàng Văn A bà Nguyễn Thị M phải bồi thường giá trị diện tích 1,48m^2 đất giáp ranh giữa thửa đất của ông Nguyễn Văn Đ với thửa đất của ông Hoàng Văn A, bà Nguyễn Thị M, do gia đình ông Hoàng Văn A xây dựng lấn chiếm sang thửa đất số 344, Tờ bản đồ số 06 tại thôn Thượng Trì, xã Liên Hồng, huyện Đan Phượng, Thành phố Hà Nội, giá trị là 22.200.000 (Hai mươi hai triệu hai trăm nghìn) đồng; Giao cho ông Hoàng Văn A, bà Nguyễn Thị M được tiếp tục sử dụng phần đất 1,48m^2 này (được giới hạn bởi các điểm 3,4,7,8,3 thể hiện tại Sơ đồ kèm theo Bản án).

Ông Nguyễn Văn Đ và ông Hoàng Văn A, bà Nguyễn Thị M có nghĩa vụ đăng ký lại diện tích đất mà mình được quyền sử dụng với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

- Buộc ông Hoàng Văn A, bà Nguyễn Thị M bồi thường cho ông Nguyễn Văn Đ giá trị cây cối (khóm rong riềng mà ông A, bà M đã phá bỏ của ông Đ khi xây nhà), với số tiền là: 2.000.000 (Hai triệu) đồng.

- Ông Hoàng Văn A, bà Nguyễn Thị M phải hoàn trả tiền chi phí tố tụng cho ông Nguyễn Văn Đ số tiền là 6.000.000 đồng tại cấp sơ thẩm và 200.000 đồng tại cấp phúc thẩm, tổng cộng là 6.200.000 (Sáu triệu hai trăm nghìn) đồng.

Tổng số tiền ông Hoàng Văn A, bà Nguyễn Thị M phải trả cho ông Nguyễn Văn Đ là: **30.400.000 (Ba mươi triệu, bốn trăm nghìn) đồng**.

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn Đ về việc đòi ông Hoàng Văn A, bà Nguyễn Thị M bồi thường (phần đất mà ông A, bà M đã xúc đổ đi của ông Đ) số tiền 25.000.000 đồng.

3. Về án phí:

- Ông Nguyễn Văn Đ được miễn nộp tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm; hoàn trả lại ông Đ số tiền 3.000.000 (ba triệu) đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0010454 ngày 23/5/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đan Phượng.

- Ông Hoàng Văn A, bà Nguyễn Thị M được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm; ông A được miễn nộp tạm ứng án phí phúc thẩm.

4. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn đề nghị thi hành án, người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải

thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

Trường hợp Bản án, quyết định này được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa 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 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.

Án xử công khai phúc thẩm, có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

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

Nơi nhận:
- Viện kiểm sát NDTP Hà Nội;.
- Tòa án nhân dân huyện Đan Phượng;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đan Phượng;
- Các đương sự;
- Lưu Hồ sơ vụ án, VP.

Trương Chí Anh