

Bản án số: 208/2023/DS-PT

Ngày: 10-5-2023

V/v Tranh chấp quyền sử
dụng đất.

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lan Anh

Các Thẩm phán: Ông Mai Tiến Dũng

Ông Đinh Như Lâm

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Đinh Thị Thu Hương-Thẩm tra viên
chính Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa:
bà Nguyễn Bách Thiện Linh - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Hà Nội xét
xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 50/2023/TLPT - DS ngày 02 tháng 02 năm
2023 về: “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 15/2022/DS-ST ngày 13/9/2022 của Toà án nhân
dân huyện TT4 bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 134/2023/QĐ-PT ngày 29
tháng 3 năm 2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **NHĐ1**, sinh năm 1950; *Có mặt.*

Địa chỉ: Thôn BL2, xã DT3, huyện TT4, thành phố Hà Nội.

Bị đơn: Ông **NHS5**, sinh năm 1958; *Có mặt.*

Địa chỉ: Thôn BL2, xã DT3, huyện TT4, thành phố Hà Nội.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà **NTL6**, sinh năm 1955; *Có mặt.*

2. Anh **NHB7**, sinh năm 1984;

3. Chị **NTL8**, sinh năm 1987; *Có mặt.*

4. Chị **NTM9**, sinh năm 1989; *Vắng mặt.*

5. Bà **VTN10**, sinh năm 1960; *Có mặt.*

6. Cụ **VTL11**, sinh năm 1939;

7. Anh **NĐT12**, sinh năm 1986;

Người đại diện theo ủy quyền của cụ L11, anh Tài: Ông NHS5, sinh năm 1958; Địa chỉ: Thôn BL2, xã DT3, huyện TT4, thành phố Hà Nội. Theo Giấy ủy quyền ngày 08/5/2023. Có mặt.

8. Chị VTM13, sinh năm 1987. Có mặt.

Đều trú tại: Thôn BL2, xã DT3, huyện TT4, thành phố Hà Nội.

Do có kháng cáo của nguyên đơn là ông NHĐ1, bị đơn là ông NHS5 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà NTL6.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông NHĐ1 trình bày:

Gia đình ông quản lý, sử dụng thửa đất số 227, tờ bản đồ số 09, diện tích 318m² tại Thôn BL2, xã DT3, huyện TT4, thành phố Hà Nội, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2001. Khoảng năm 1999, ông NHS5 nhiều lần sang nhà ông đề nghị gia đình ông chuyển nhượng cho 1 phần diện tích đất tại vị trí sau căn bếp của gia đình ông để gia đình ông S5 làm ngõ đi, nhưng gia đình ông không đồng ý. Sau đó, vợ chồng ông S5 nói với gia đình ông cho đi nhờ vì hai anh em ông S5 đi chung ngõ chật chội. Hơn nữa gia đình ông S5 làm nghề mổ lợn khi vận chuyển đi lại ngõ nhỏ rất khó khăn, vì thế gia đình ông đồng ý cho gia đình ông S5 đi nhờ một phần diện tích đất, lấy lối đi vào nhà ông S5. Do tại vị trí đất ông S5 đi nhờ đang là căn bếp của gia đình ông nên gia đình ông S5 phải xây trả lại căn bếp cho gia đình ông dịch lên phía trước để gia đình ông sử dụng. Khi xây lại bếp do gạch của bếp cũ bị vỡ nên gia đình ông S5 đã mua thêm khoảng 1000 viên gạch để xây.

Năm 2006, gia đình ông đề nghị vợ chồng ông S5 trả lại diện tích đất mượn đi nhờ nhưng vợ chồng ông S5 không đồng ý. Ông đã gửi đơn đến UBND xã DT3, huyện TT4, thành phố Hà Nội đề nghị gia đình ông S5 trả lại diện tích đất nhưng gia đình ông S5 không chấp nhận.

Năm 2017, gia đình ông tiến hành lợp mái tôn sau ngôi nhà thì gia đình ông NHS5 đã cắt 1 phần mái tôn và cho rằng diện tích đất mái tôn lợp có phần sang diện tích đất nhà ông NHS5, hai bên xảy ra tranh chấp. Nay ông đề nghị Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

- Buộc gia đình ông NHS5 phải trả lại diện tích đất khoảng 12,1m² đang sử dụng làm ngõ đi.

- Buộc gia đình ông S5 trả lại diện tích đất tại vị trí sau ngôi nhà của gia đình ông có chiều dài 12,10m chiều rộng 0,25m.

- Buộc ông NHS5 phải bồi thường thiệt hại giá trị vật liệu xây dựng đã bị phá dỡ. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án ông Đ1 đã rút phần yêu cầu bồi thường đối với ông S5.

Bị đơn ông NHS5 trình bày:

Năm 1994, bố ông S5 là cụ NHP14 và cụ T15 là mẹ ông Đ1 đã đổi cho nhau diện tích đất phía sau căn bếp của gia đình ông NHĐ1. Theo đó thì gia đình ông Đ1 sử dụng diện tích đất sau căn bếp của gia đình ông Đ1 để làm ngõ đi, đổi lại thì gia đình ông xây trả lại cho gia đình ông Đ1 căn bếp. Đồng thời gia đình ông Đ1 có quyền sử dụng 60m² đất rãnh công cộng mà gia đình ông đang sử dụng. Sau khi đổi đất thì gia đình ông đã dỡ căn bếp cũ của gia đình ông Đ1, đồng thời xây trả lại cho gia đình ông Đ1 căn bếp có mua bổ sung thêm khoảng 1000 viên gạch. Sau đó gia đình ông đã xây cổng, đổ bê tông làm ngõ đi vào thửa đất của gia đình và sử dụng cho đến nay.

Năm 2007, gia đình ông NHĐ1 đề nghị gia đình ông trả lại diện tích đất ngõ thì ông không đồng ý.

Đối với diện tích đất hai gia đình đang tranh chấp tại vị trí sau ngôi nhà của gia đình ông NHĐ1 thì đây là diện tích đất tại thửa 221 gia đình ông nhận chuyển nhượng của cụ Vũ Thị Nâng vào năm 2001. Thời điểm gia đình ông Đ1 xây ngôi nhà cũ đã xây dựng hết diện tích đất. Năm 2017 gia đình ông Đ1 lợp mái tôn ra ngoài móng nhà cũ sang diện tích đất ông nhận chuyển nhượng của cụ Nâng, vì vậy gia đình ông không chấp nhận.

Nay ông NHĐ1 khởi kiện đề nghị Tòa án buộc gia đình ông phải trả lại diện tích đất ngõ đi, tháo dỡ công trình trên đất và đề nghị trả lại diện tích đất sau ngôi nhà ông Đ1 thì ông không đồng ý.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đứng về phía nguyên đơn: Bà NTL6, anh NHB7, chị NTL8, chị NTM9 là thành viên trong gia đình ông Đ1 ủy quyền cho ông NHĐ1 cùng thống nhất đề nghị Tòa án buộc gia đình ông S5 phải trả lại diện tích đất lấn chiếm và dỡ công trình xây dựng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đứng về phía bị đơn: Cụ VTL11, bà VTN10, anh NĐT12, chị VTM13 là thành viên trong gia đình ông NHS5 ủy quyền cho ông S5, cùng thống nhất với trình bày của ông S5 và không đồng ý với yêu cầu của ông NHĐ1.

Những người làm chứng trình bày:

+ Ông Nguyễn Văn Dũng trình bày: Năm 1994, ông NHS5 mua 1000 viên gạch của ông, ông chở gạch đến vị trí công nhà ông S5 đang sử dụng để xây bếp, ông không chứng kiến việc hai gia đình đổi đất cho nhau.

+ Bà Nguyễn Thị Phương trình bày: Bà là em gái ông Đ1, bà chỉ biết việc gia đình ông S5 xây lại bếp cho gia đình ông Đ1, bà không biết gì về việc hai bên có đổi đất cho nhau hay không. Ông S5 có nhờ bà ký vào văn bản xác nhận việc gia đình ông S5 xây lại bếp cho gia đình ông Đ1.

+ Cụ Nghiêm Thị Phú trình bày: Cụ chỉ biết có việc gia đình ông S5 xây lại bếp cho gia đình ông Đ1, khi cụ hỏi ông Đ1 thì được nghe nói là hai bên đổi cho nhau, cụ không chứng kiến việc đổi đất.

+ Bà Nguyễn Thị Chinh trình bày: Bà là em ông Đ1 và là cô của ông S5, bà có nghe lại mọi người nói gia đình ông Đ1 đổi đất cho gia đình ông S5 bù lại gia đình ông S5 xây lại bếp cho gia đình ông Đ1, nhưng bà không trực tiếp chứng kiến. Ông S5 có nhờ bà ký vào giấy xác nhận bà đã ký nhưng không biết gì.

+ Bà Nghiêm Thị Chấm trình bày: Năm 1994 vợ chồng bà được cụ Phác bố ông S5 nhờ xây căn bếp cho gia đình ông Đ1, việc hai gia đình có đổi đất cho nhau hay không bà không chứng kiến.

+ Bà Phạm Thị Dậu là Trưởng Thôn BL2 từ năm 2012 đến năm 2017 cho biết: Năm 2013 bà có xác nhận vào giấy mua đất giữa ông S5 với cụ L16 tại thửa đất 221, bà Dậu có biết việc cụ L16 chuyển nhượng thửa đất 221 cho gia đình ông S5 sau đó gia đình ông S5 liên tục quản lý, sử dụng và nộp thuế đến nay.

+ Bà Vũ Thị Lan trình bày: Bà là con duy nhất của cụ VTL16, cụ L16 chết năm 2017. Năm 2001 cụ Nâng và bà đã chuyển nhượng cho gia đình ông NHS5 toàn bộ diện tích thửa đất số 221, khi chuyển nhượng trên thửa đất có căn nhà mái ngói, từ sau khi chuyển nhượng thửa đất cho ông S5 gia đình ông S5 quản lý, sử dụng cho đến nay, bà không có đề nghị hoặc yêu cầu gì về thửa đất số 221.

Tòa án đã thu thập chứng cứ tại các cơ quan quản lý đất đai ở địa phương như sau:

- UBND xã DT3 cung cấp thông tin: Tại bản đồ địa chính đo đạc năm 1993, tờ bản đồ số 09 tại xã DT3, Thường Tín, Hà Nội thể hiện:

+ Thửa đất số 219 có diện tích 194,0m² người sử dụng: NHS5, năm 2001 hộ ông NHS5 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

+ Thửa đất số 227 diện tích 318,0m², mang tên NHĐ1 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2001.

+ Thửa đất số 221 có diện tích 278m² người sử dụng: VTL16. Thửa đất đã được cụ Nâng chuyển nhượng cho gia đình ông NHS5 nhưng chưa được cấp Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất. Cụ VTL16 đã chết năm 2017 có 1 người con là bà Vũ Thị Lan, sinh năm 1965 đang trú tại: Thôn BL2, xã DT3, huyện TT4, thành phố Hà Nội. Hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không còn lưu tại UBND xã DT3.

- *Tại công văn số 282/TNMT ngày 17/8/2022 Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện TT4 cung cấp thông tin:* Hiện nay, hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất 219, thửa 227 Thôn BL2, xã DT3, huyện TT4, thành phố Hà Nội, không có lưu trữ tại Phòng Tài nguyên và Môi trường.

* *Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản tranh chấp ngày 27/7/2022, kết quả như sau:*

- *Xem xét thẩm định thực tế:*

Tại vị trí ngõ đi vào thửa đất của gia đình ông NHS5 gia đình ông S5 xây dựng công, đổ bê tông nền.

Tại vị trí sau ngôi nhà của gia đình ông NHĐ1 giáp với thửa đất số 221, gia đình ông NHS5 nhận chuyển nhượng của cụ VTL16 có bờ bằng bê tông giáp tường sau nhà ông NHĐ1 rộng khoảng 0,20m, chạy dài dọc theo ngôi nhà ông NHĐ1.

- *Kết quả định giá tài sản:*

+ Giá trị quyền sử dụng đất tranh chấp: 7.000.000 đồng/1m².

+ Giá trị công và nền bê tông ngõ đi do gia đình ông NHS5 xây dựng đã khấu hao hết giá trị sử dụng; Giá gạch là 1200 đồng/1viên.

* *Tại bản đồ đo đạc năm 1993 diện tích các thửa đất như sau:*

Thửa đất số 227 mang tên hộ ông NHĐ1 có tổng diện tích 318,0m²

Thửa đất số 219 mang tên hộ ông NHS5 diện tích 194,0m²

Thửa đất số 221 mang tên VTL16 có tổng diện tích 278,0m².

* *Đo đạc hiện trạng diện tích các thửa đất:*

Thửa đất số 227 mang tên hộ ông NHĐ1 có diện tích 305,3m²

Thửa đất số 219 mang tên hộ ông NHS5 và thửa đất số 221 mang tên VTL16 có tổng diện tích 441,8m².

* *Tiến hành lồng ghép bản đồ địa chính năm 1993 với hiện trạng các thửa đất, tại các vị trí tranh chấp kết quả như sau:*

- *Tại vị trí đất ngõ có tranh chấp:*

Diện tích đất nằm trong thửa đất số 227 của gia đình ông NHĐ1 hiện nay gia đình ông S5 đang sử dụng làm ngõ đi có diện tích: 10,1m²; Tứ cạnh như sau: Phía Nam rộng 2,0m; phía Bắc rộng 1,75m; phía Tây dài 5,17m; phía Đông dài 5,20m (có sơ đồ kèm theo).

- Tại vị trí diện tích đất sau ngôi nhà ông Đ1 đang tranh chấp:

Diện tích đất nằm trong thửa đất số 227 của gia đình ông NHĐ1 là $5,6m^2$, có các cạnh như sau: chiều dài 10,61m, phía Đông rộng 0,36m, phía Tây rộng 0,46m (có sơ đồ kèm theo).

Bản án sơ thẩm số 15/2022/DS- ST ngày 13/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện TT4, thành phố Hà Nội đã xử:

1. Chấp nhận yêu cầu trong đơn khởi kiện của ông NHĐ1 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu tháo dỡ công trình xây dựng”.

- Xác định diện tích đất có vị trí Phía Nam giáp đường xóm rộng 2,00m; phía Tây giáp thửa đất 220 dài 5,17m; phía Bắc rộng 1,75m giáp thửa đất 219; phía Đông dài 5,20m trên thửa 227; diện tích đất $10,1m^2$ tại thửa đất số 227, tờ bản đồ 09 năm 1993 ở Thôn BL2, xã DT3, Thường Tín, Hà Nội thuộc quyền quản lý, sử dụng của hộ gia đình ông NHĐ1.

Giao cho gia đình ông NHS5 tiếp tục quản lý, sử dụng diện tích đất nêu trên, có vị trí như sau: Phía Nam giáp đường xóm rộng 2,00m; phía Tây giáp thửa đất 220 dài 5,17m; phía Bắc rộng 1,75m giáp thửa đất 219; phía Đông dài 5,20m trên thửa 227; diện tích đất $10,1m^2$ tại thửa đất số 227, tờ bản đồ 09 năm 1993 xã DT3, Thường Tín, Hà Nội.

Buộc ông NHS5 phải thanh toán trả cho gia đình ông NHĐ1 giá trị quyền sử dụng đất là 70.070.000 đồng (*Bảy mươi triệu không trăm bảy mươi ngàn đồng*).

- Xác định diện tích đất có vị trí sau ngôi nhà ông NHĐ1 đang ở có phía Đông rộng 0,36m; Phía Tây rộng 0,46m; phía Bắc giáp thửa đất 221 dài 10,61m; Diện tích $5,6m^2$ thuộc quyền quản lý sử dụng của hộ ông NHĐ1.

Giao cho hộ ông NHĐ1 quản lý, sử dụng diện tích đất tại vị trí phía Đông rộng 0,36m; Phía Tây rộng 0,46m, phía Bắc giáp thửa đất 221 dài 10,61m; Diện tích $5,6m^2$. (*Có sơ đồ kèm theo bản án*).

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự.

Không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm, nguyên đơn là ông NHĐ1 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà NTL6: kháng cáo đề nghị Tòa án buộc gia đình ông S5 chuyển ngõ về ngõ đi cũ, trả lại phần đất theo đúng diện tích sổ đỏ gia đình ông Đ1 đã được cấp ngày 21/12/2001.

Bị đơn là ông NHS5: kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm xét xử lại toàn bộ vụ án và hủy toàn bộ nội dung quyết định của Tòa án nhân dân huyện TT4.

Tại phiên toà phúc thẩm, nguyên đơn ông Đ1 giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo. Ngoài ra, ông Đ1 trình bày ông S5 còn lấn chiếm đất nhà ông ở những vị trí khác. Người có quyền lợi và nghĩa vụ có liên quan bà L6 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Bị đơn ông S5 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và bổ sung kháng cáo đề nghị huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện TT4 đã cấp cho gia đình ông Đ1;

Các đương sự không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ mới và không thỏa thuận giải quyết vụ kiện.

Những người làm chứng gồm ông Nẫu và ông Dũng vẫn giữ nguyên ý kiến như cấp sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên toà phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã thực hiện đúng và đầy đủ các bước tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước khi nghị án;

Các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ được pháp luật quy định.

Về đường lối giải quyết vụ án: sau khi phân tích các tình tiết của vụ án, VKS đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, kháng cáo của bị đơn và kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự giữ nguyên bản án sơ thẩm số 15/2022/DS-ST ngày 13/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện TT4, thành phố Hà Nội.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà; sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu quan điểm giải quyết vụ kiện, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: nguyên đơn ông NHĐ1, bị đơn ông NHS5, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà NTL6 nộp đơn kháng cáo và tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm trong thời hạn quy định của pháp luật nên được chấp nhận về mặt hình thức.

Tại phiên toà phúc thẩm: có mặt nguyên đơn, bị đơn; đại diện của những người có quyền lợi và nghĩa vụ có liên quan có ủy quyền; một số người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan khác vắng mặt lần hai mặc dù đã được triệu tập hợp lệ. Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo quy định.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của các đương sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

[2.1]. Về yêu cầu kháng cáo của ông NHĐ1 và bà NTL6:

Hội đồng xét xử nhận thấy:

Về nguồn gốc thửa đất số 227: do gia đình ông NHĐ1 đang quản lý, sử dụng tại Thôn BL2, xã DT3, huyện TT4, thành phố Hà Nội là của bố mẹ ông Đ1 để lại, hộ gia đình ông NHĐ1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 21/12/2001 với diện tích 318m², thửa đất số 227 có vị trí phía Bắc và Tây Bắc giáp các thửa đất của hộ gia đình ông NHS5, phía Tây giáp thửa đất số 220, căn cứ vào lịch sử cũng như chứng nhận quyền sử dụng đất thì phần ngõ đang tranh chấp với ông S5 là đất gia đình ông Đ1.

Ông Đ1 cho rằng vào năm 1999 gia đình ông NHS5 đã mượn diện tích đất để làm ngõ đi vào thửa đất của gia đình ông S5, đồng thời gia đình ông S5 phải xây lại căn bếp cho gia đình ông Đ1 tiến lên phía trước. Năm 2006 gia đình ông Đ1 đòi lại diện tích đất mà gia đình ông S5 mượn nhưng gia đình ông S5 không trả. Vì vậy, ông Đ1 đề nghị Tòa án buộc gia đình ông NHS5 trả lại 2 phần diện tích đất nói trên.

Đối với vị trí diện tích đất sau ngôi nhà ông Đ1 đang ở, trước đây khi xây dựng ngôi nhà cũ thì gia đình ông Đ1 vẫn bớt lại diện tích đất có chiều rộng khoảng 0,45m có chiều dài theo dọc ngôi nhà để mái nước chảy xuống, tiếp giáp với thửa 221 trước đây là của cụ VTL16, sau này cụ L16 đã chuyển nhượng cho gia đình ông S5, khi xây nhà mới gia đình ông Đ1 vẫn bớt lại diện tích đất phía sau ngôi nhà, nhưng gia đình ông S5 tranh chấp cho rằng diện tích đất đó thuộc thửa 221 mà gia đình ông S5 nhận chuyển nhượng của cụ Năng.

Về nguồn gốc thửa đất số 219: là của gia đình ông S5 được bố mẹ để lại và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2001.

Về nguồn gốc thửa 221: là gia đình ông S5 nhận chuyển nhượng của cụ VTL16. Tuy nhiên, thửa đất này gia đình ông S5 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Theo ông S5 trình bày, đối với diện tích đất ngõ mà gia đình ông S5 đang sử dụng và tranh chấp với nhà ông Đ1: trước đây diện tích đất này thuộc thửa đất 227 của gia đình ông Đ1, nhưng vào năm 1994 thì bố ông S5 là cụ NHP14 và mẹ ông Đ1 là cụ T15 (hiện nay cả hai cụ đều đã chết) đã đổi cho nhau nhưng không có giấy tờ. Theo đó thì gia đình ông S5 được sử dụng diện tích đất làm ngõ đi, đồng thời gia đình ông S5 phải xây trả lại căn bếp cho gia đình ông Đ1 dịch lên phía trước vì căn bếp cũ nằm ở 1 phần vị trí ngõ đi vào. Sau khi đổi thì gia đình ông S5 đã xây lại căn

bếp cho gia đình ông Đ1 và phải mua thêm 1000 viên gạch. Sau khi đổi đất gia đình ông S5 làm công, đổ bê tông ngõ đi và cho đến trước năm 2006 gia đình ông S5 vẫn sử dụng ngõ đi không có tranh chấp. Năm 2006 gia đình ông Đ1 đã đòi lại đất ngõ đi.

Nay gia đình ông Đ1 khởi kiện đòi lại diện tích đất ngõ này, ông S5 không đồng ý.

Đối với diện tích đất phía sau ngôi nhà của gia đình ông Đ1, trước đây gia đình ông Đ1 xây nhà cũ đã xây móng hết diện tích đất của gia đình ông Đ1, nên ông Đ1 đòi thêm là không đúng, gia đình ông S5 không chấp nhận.

Những người làm chứng đều trình bày không chứng kiến và không biết việc đổi đất ngõ giữa gia đình ông Đ1 với gia đình ông S5 mà chỉ biết gia đình ông S5 xây lại bếp cho gia đình ông Đ1.

Người làm chứng là bà Vũ Thị Lan con gái duy nhất của cụ VTL16 xác nhận cụ L16 và bà Lan đã chuyển nhượng thửa đất số 221 cho gia đình ông NHS5 vào năm 2001. Từ thời điểm đó, gia đình ông S5 sử dụng diện tích đất này, bà Lan không có ý kiến gì về việc tranh chấp giữa gia đình ông S5 với gia đình ông Đ1.

Hội đồng xét xử nhận thấy:

Tại bản đồ địa chính 09 năm 1993 tại xã DT3, huyện TT4, thành phố Hà Nội thể hiện:

- Thửa đất số 219 có diện tích 194,0m² người sử dụng: NHS5, năm 2001 hộ ông NHS5 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Thửa đất số 227 diện tích 318,0m², mang tên NHĐ1 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2001.

- Thửa đất số 221 có diện tích 278m² người sử dụng: VTL16.

UBND xã DT3 xác nhận thửa đất số 221 đã được cụ L16 chuyển nhượng cho gia đình ông NHS5, nhưng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tiến hành lồng ghép bản đồ địa chính năm 1993 với hiện trạng các thửa đất, xác định được như sau:

Tại vị trí đất ngõ có tranh chấp: Diện tích ngõ đi có diện tích: 10,1m², hiện gia đình ông NHS5 đang sử dụng nằm trong thửa đất số 227 của gia đình ông NHĐ1.

Việc ông NHS5 khai diện tích đất ngõ đi gia đình ông S5 đã đòi cho gia đình ông Đ1 từ năm 1994. Tuy nhiên, ông S5 và các thành viên trong gia đình ông không có tài liệu nào chứng minh có việc đổi diện tích đất này lấy việc xây lại bếp cho ông Đ1 và diện tích 1/3 đất rãnh. Những người làm chứng cũng không chứng kiến có việc đổi đất ngõ chỉ nghe người khác nói lại. Ông S5 khai hai bên đổi đất từ năm

1994 nhưng đến năm 2001 khi gia đình ông S5 và các gia đình khác được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì diện tích đất ngõ đi không nằm trong thửa số 219 diện tích đất ông S5 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà vẫn nằm tại thửa đất số 227 mang tên hộ ông NHĐ1 nhưng gia đình ông S5 không có ý kiến gì. Gia đình ông NHS5 cũng không thực hiện việc đăng ký, kê khai quyền quản lý, sử dụng diện tích đất đã đổi nếu có tại UBND xã DT3. Mặt khác, gia đình ông Đ1 không thừa nhận có việc đổi phần đất tranh chấp cho gia đình ông S5.

Vì vậy, cấp sơ thẩm xác định không có căn cứ xác định có sự việc đổi đất ngõ giữa hai gia đình ông S5 và ông Đ1. Gia đình ông NHS5 đang sử dụng diện tích đất ngõ thuộc quyền quản lý, sử dụng của hộ ông NHĐ1 và buộc gia đình ông S5 phải trả diện tích nêu trên là đúng pháp luật.

Việc ông Đ1, bà L6 kháng cáo buộc gia đình ông S5 phải trả lại đất, HĐXX nhận thấy: diện tích đất ngõ đi gia đình ông S5 sử dụng từ năm 1994 đã xây công, đổ nền bê tông để đi lại, hiện nay gia đình ông S5 không có lối đi nào khác nên tiếp tục giao cho gia đình ông NHS5 quản lý, sử dụng diện tích đất ngõ này, nhưng gia đình ông S5 phải thanh toán giá trị quyền sử dụng đất theo như bản án dân sự sơ thẩm đã tuyên cho gia đình ông NHĐ1 là hợp lý, cụ thể diện tích đất ngõ tranh chấp: Phía Bắc rộng 1,75m; phía Nam 2,00m; phía Đông dài 5,20m; phía Tây dài 5,17m diện tích là $10,1m^2$. Giá trị là $10,1m \times 7.000.000 \text{ đồng}/1m = 70.070.000 \text{ đồng}$.

Do vậy, kháng cáo của ông Đ1, bà L6 buộc gia đình ông S5 trả lại đất không Đ1 chấp nhận.

Về diện tích đất sau ngôi nhà ông Đ1 đang tranh chấp:

* Đối với vị trí tranh chấp sau ngôi nhà của gia đình ông Đ1 giáp với thửa đất số 221 gia đình ông S5 nhận chuyển nhượng của cụ Vũ Thị Nâng:

Theo bản đồ địa chính 1993, thửa đất 221 mang tên cụ Vũ Thị Nâng, ông S5 khai gia đình ông S5 đã nhận chuyển nhượng thửa đất 221 của cụ Nâng vào năm 2001. Cụ Nâng chết năm 2017, cụ Nâng có 1 người con là bà Vũ Thị Lan, bà Lan xác nhận gia đình đã chuyển nhượng thửa đất này cho gia đình ông S5, UBND xã DT3 cũng như Trưởng thôn BL2 thời kỳ năm 2012 - 2017 cũng xác nhận cụ Nâng đã chuyển nhượng diện tích đất cho gia đình ông S5, nhưng gia đình ông S5 chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, trên thực tế gia đình ông S5 vẫn đang quản lý, sử dụng thửa đất. Vì vậy, xác định gia đình ông NHS5 là người đang quản lý, sử dụng thửa đất 221.

Tại vị trí đất có tranh chấp sau khi tiến hành lồng ghép bản đồ địa chính 1993 với đo đạc thực tế thì xác định tại vị trí sau ngôi nhà ông Đ1 đang ở còn diện tích đất

có chiều rộng 0,36m về phía Đông và 0,46m về phía Tây, chiều dài 10,61m, diện tích 5,6m² thuộc thửa đất số 227 của gia đình ông NHD1. Vì vậy, có căn cứ chấp nhận yêu cầu này của gia đình ông Đ1 xác định 5,6m² đất thuộc quyền quản lý, sử dụng của hộ gia đình ông NHD1. Bị đơn trình bày diện tích đất của hộ gia đình ông Đ1 chỉ đến hết móng của ngôi nhà cũ, rộng 0,18m dài 10,61m; diện tích 1,9m². Như vậy diện tích chênh lệch là 5,6m² - 1,9m² = 3,7m².

* Đối với yêu cầu của ông Đ1 về việc buộc gia đình ông S5 chuyển ngõ về ngõ đi cũ, tháo dỡ công trình xây dựng trên đất ngõ và bồi thường thiệt hại, trả lại phần đất theo đúng diện tích sổ đỏ gia đình ông Đ1 đã được cấp ngày 21/12/2001, xét thấy Hội đồng xét xử đã giao cho gia đình ông NHS5 tiếp tục sử dụng diện tích đất này để làm ngõ đi nên yêu cầu tháo dỡ công trình xây dựng trên đất ngõ không Đ1 chấp nhận. Tòa án cấp sơ thẩm đã nhận định và không chấp nhận về yêu cầu này trong phần nhận định là có căn cứ. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết, ông Đ1 đã rút phần yêu cầu bồi thường thiệt hại tài sản đối với ông S5 nhưng cấp sơ thẩm không đình chỉ đối với yêu cầu này là thiếu sót cần phải rút kinh nghiệm.

[2.2]. Về yêu cầu kháng cáo của ông NHS5.

Như đã phân tích ở trên căn cứ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và lời khai của các đương sự tại cấp sơ thẩm cũng như tại phiên toà phúc thẩm, đối chiếu với những tài liệu thu thập được xác định phần ngõ và phần giáp ranh phía sau nhà ông Đ1 đều nằm trong phần đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đ1. Khi làm hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng như nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông Đ1 và ông S5 không có ý kiến gì. Ông S5 không chứng minh được gia đình ông đổi đất cho gia đình ông Đ1 nên cấp sơ thẩm buộc ông phải trả lại phần đất ông đang sử dụng của ông Đ1 là đúng quy định của pháp luật. Vì vậy, Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông NHS5.

Về yêu cầu bổ sung kháng cáo của ông S5 về việc ông Đ1 còn lấn chiếm vị trí khác phần đất nhà ông. Gia đình ông S5 yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà UBND huyện TT4 cấp cho gia đình ông Đ1. Hai yêu cầu kháng cáo bổ sung này của các bên đương sự không nằm trong phạm vi xét xử phúc thẩm của vụ án này nên HĐXX không xét.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của ông NHD1, bà NTL6 và kháng cáo ông NHS5 và sửa bản án sơ thẩm theo hướng phân tích trên.

[3] Về án phí:

Ông NHS5 sinh năm 1958, ông NHĐ1 sinh năm 1950, bà NTL6 sinh năm 1955; tại thời điểm giải quyết vụ án thì ông Đ1, bà L6 và ông S5 là người cao tuổi nên theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội thì các ông bà Được, Liên, Sinh được miễn toàn bộ án phí sơ thẩm và phúc thẩm.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ: Điều 26, khoản 1 Điều 38, Điều 147, Điều 148, khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 160, Điều 161, Điều 221, Điều 223, Điều 254 Bộ luật Dân sự năm 2015; Luật Đất đai năm 1993; Điều 50 Luật Đất đai năm 2003 sửa đổi bổ sung năm 2009; Điều 202, 203 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 104/2015/QH13 ngày 25.11.2015 của Quốc hội về việc thi hành Luật tố tụng hành chính; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông NHĐ1 và bà NTL6.
2. Không chấp nhận kháng cáo của ông NHS5.
3. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 15/2022/DS-ST ngày 13 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện TT4, thành phố Hà Nội, cụ thể như sau:

3.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông NHĐ1 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu tháo dỡ công trình xây dựng.

- Xác định diện tích đất có vị trí phía Nam giáp đường xóm rộng 2,00m; phía Tây giáp thửa đất 220 dài 5,17m; phía Bắc rộng 1,75m giáp thửa đất 219; phía Đông dài 5,20m trên thửa 227; diện tích đất 10,1m² tại thửa đất số 227, tờ bản đồ 09 năm 1993 ở Thôn BL2, xã DT3, Thường Tín, Hà Nội thuộc quyền quản lý, sử dụng của hộ gia đình ông NHĐ1.

- Giao cho gia đình ông NHS5 tiếp tục quản lý, sử dụng diện tích đất nêu trên, có vị trí như sau: Phía Nam giáp đường xóm rộng 2,00m; phía Tây giáp thửa đất 220 dài 5,17m; phía Bắc rộng 1,75m giáp thửa đất 219; phía Đông dài 5,20m trên thửa 227; diện tích đất 10,1m² tại thửa đất số 227, tờ bản đồ 09 năm 1993 xã DT3, Thường Tín, Hà Nội. *(Có sơ đồ kèm theo bản án).*

- Buộc ông NHS5 phải thanh toán trả cho gia đình ông NHĐ1 giá trị quyền sử dụng đất là 70.070.000 đồng (*Bảy mươi triệu không trăm bảy mươi ngàn đồng*).

- Xác định diện tích đất có vị trí sau ngôi nhà ông NHĐ1 đang ở có phía Đông rộng 0,36m; phía Tây rộng 0,46m; phía Bắc giáp thửa đất 221 dài 10,61m; Diện tích 5,6m² thuộc quyền quản lý sử dụng của hộ ông NHĐ1.

Giao cho hộ ông NHĐ1 quản lý, sử dụng diện tích đất tại vị trí phía Đông rộng 0,36m; Phía Tây rộng 0,46m, phía Bắc giáp thửa đất 221 dài 10,61m; Diện tích 5,6m². (*Có sơ đồ kèm theo bản án*).

3.2. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện về việc ông NHĐ1 buộc ông NHS5 bồi thường thiệt hại về tài sản.

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật gia đình ông NHĐ1 và gia đình ông NHS5 có nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà bên phải thi hành án không thi hành thì phải chịu lãi suất phát sinh do chậm trả tiền theo thỏa thuận của các bên nhưng không Đ1 vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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.

3.2. Về án phí: Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm cho ông NHĐ1, ông NHS5, bà NTL6 theo quy định pháp luật.

Ông NHS5 được nhận lại 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0023039 ngày 12/10/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện TT4 thành phố Hà Nội.

Bà NTL6 được nhận lại 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0023035 ngày 10/10/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện TT4 thành phố Hà Nội.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

- VKSND TP Hà Nội;
- TAND huyện TT4;
- Chi cục THADS huyện TT4;
- Lưu HS, VP.

Nguyễn Thị Lan Anh