

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Bản án số: 194/2019/DS-PT

Ngày: 17/7/2019

*V/v Tranh chấp về mốc giới
ngăn cách các bất động sản
và tôn trọng quy tắc xây dựng*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA 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 Trần Thị Liên Anh

Các thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thúy
Ông Nguyễn Quốc Thái

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Lưu Ly, Thư ký Tòa án

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội: Bà Nguyễn Thị
Thúy Hà, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 17 tháng 7 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 301/2018/TLPT-DS ngày 27/12/2018 về việc "Tranh chấp về mốc giới ngăn cách các bất động sản và tôn trọng quy tắc xây dựng".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 35/2018/DS-ST ngày 19/11/2018 của Tòa án nhân dân quận Cầu Giấy bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 205/2019/QĐ-PT ngày 01/7/2019; Quyết định hoãn phiên tòa số 259/2019/QĐPT-HPT ngày 11/7/2019 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Đình Tịnh, sinh năm 1958

Trú tại: Số nhà 32, tổ 21, (số cũ 56 tổ 36) đường Hồ Tùng Mậu, phường Mai Dịch, quận Cầu Giấy, Hà Nội.

Bị đơn:

1. Ông Phan Văn Lộc, sinh năm 1954

2. Bà Nguyễn Thị Yến, sinh năm 1960

Cùng trú tại: Số nhà 30, tổ 21 (số cũ 52+54, tổ 36), đường Hồ Tùng Mậu, phường Mai Dịch, quận Cầu Giấy, Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Anh Phạm Văn Tài, sinh năm 1985; trú tại: Số 1, ngách 91, ngõ 185, phố Chùa Láng, quận Đống Đa, Hà Nội (Văn bản ủy quyền ngày 16/10/2018).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Anh Phan Hồng Sơn, sinh năm 1984

Trú tại: Số nhà 30 (số cũ 52+54), tổ 21 (tổ cũ 36), đường Hồ Tùng Mậu, phường Mai Dịch, quận Cầu Giấy, Hà Nội.

Do có kháng cáo của ông Nguyễn Đình Tịnh là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm vụ án có nội dung như sau:

Ông Nguyễn Đình Tịnh là người sử dụng đất, người sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 166(1p), tờ bản đồ số 27, địa chỉ số 32 đường Hồ Tùng Mậu, phường Mai Dịch, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội, diện tích 223m² đã được Ủy ban dân dân thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 594749 số vào sổ cấp GCN CS-CG05445 ngày 23/4/2018. Bất động sản có trên đất nhà ông Tịnh gồm: Phía bắc giáp cạnh nhà ông Lộc có 01 nhà cấp bốn làm bếp gia đình xây bằng gạch 02 tầng; 01 căn nhà bê tông 03 tầng nằm ở giữa mảnh đất; 01 nhà cấp 4 xây ở phía ngoài mặt tiền.

Ông Phan Văn Lộc và bà vợ bà Nguyễn Thị Yên là chủ sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với thửa đất số 122, tờ bản đồ số 27, địa chỉ tổ 36 nay là số 30 đường Hồ Tùng Mậu, phường Mai Dịch, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội, diện tích 350m² đã được Ủy ban dân dân thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số 10113070912 hồ sơ gốc số 714.2002.QĐUB/2494.2002 ngày 25/1/2002. Ông Lộc và bà Yên cũng đồng thời quản lý và sử dụng thửa đất số 165, tờ bản đồ số 27, địa chỉ tổ 36 nay là số 30 đường Hồ Tùng Mậu, phường Mai Dịch, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội, diện tích 37,63 m² đã được Ủy ban dân dân thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số 10113070900 hồ sơ gốc số 714.2002.QĐUB/2491.2002 ngày 25/1/2002 cho bà Nguyễn Thị Từ và chồng ông Nguyễn Văn Huệ. Ông Từ và bà Huệ đã chuyển nhượng lại cho ông Lộc, bà Yên.

Năm 2010 - 2013, ông Phan Văn Lộc, bà Nguyễn Thị Yên xây dựng nhà ở gia đình. Công trình xây dựng nhà ở của ông Lộc bà Yên đã được Ủy ban nhân dân quận Cầu Giấy cấp Giấy phép xây dựng số 321/GPXD ngày 18/4/2011 cho phép xây nhà ở gia đình 06 tầng + hầm tại vị trí số 52 nay là số 30 đường Hồ Tùng Mậu, phường Mai Dịch, quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội trên thửa đất số 122, tờ bản đồ số 27. Trên thực tế, ông Lộc và bà Yên đã xây nhà ở 9 tầng + hầm trên cả 02 thửa đất số 122 và 165, tờ bản đồ số 27 tại địa chỉ trên.

Công trình xây dựng nhà ở của ông Phan Văn Lộc, bà Nguyễn Thị Yên sát cạnh thửa đất số 166(1p), tờ bản đồ số 27, địa chỉ số 32 đường Hồ Tùng Mậu, phường Mai Dịch, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội là nhà ông Nguyễn Đình Tịnh. Trong quá trình xây dựng đã làm ảnh hưởng đến nhà ông Tịnh cũng như lấn chiếm không gian. Ngày 10/8/2014, ông Nguyễn Đình Tịnh khởi kiện yêu cầu ông Phan Văn Lộc, bà Nguyễn Thị Yên các nội dung sau:

- Yêu cầu dỡ bỏ phần công trình lấn chiếm đất nhà ông Tịnh tại vị trí 13, 14, 15 trên sơ đồ thửa đất của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất của ông Nguyễn Đình Tịnh tương ứng với vị trí số 1, 6 trên sơ đồ thửa đất của Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử

dụng đất ở của bà Nguyễn Thị Từ và ông Nguyễn Văn Huệ đã chuyển nhượng quyền sở hữu cho ông Phan Văn Lộc và bà Nguyễn Thị Yến diện tích $0.36 \times 1.2 = 0.432\text{m}^2$ nên yêu cầu phá dỡ phần tường xây lấn sang nhà ông Tịnh bắt đầu từ tầng 2 nhà ông Lộc.

- Yêu cầu dỡ bỏ phần công trình lấn chiếm không gian đất nhà ông Tịnh tại vị trí số 1, 16 trên sơ đồ thửa đất của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất của ông Nguyễn Đình Tịnh tương ứng với vị trí số 4, 5 trên sơ đồ thửa đất của Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở của bà Nguyễn Thị Từ và ông Nguyễn Văn Huệ đã chuyển nhượng quyền sở hữu cho ông Phan Văn Lộc và bà Nguyễn Thị Yến diện tích $4\text{m} \times 0.7\text{m} = 0.280\text{m}^2$.

- Yêu cầu trả lại không gian lấn chiếm mặt hướng Bắc của nhà ông Tịnh tại vị trí số 10, 11, 12 trên sơ đồ thửa đất của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất của ông Nguyễn Đình Tịnh có diện tích là $2.3\text{m} \times 0.10\text{m} = 0.213\text{m}^2$. Vị trí này chồng lên 6 tầng lan can của tòa nhà ông Lộc nên yêu cầu phải dỡ bỏ phần lan can đã lấn chiếm.

- Yêu cầu bồi thường phần mái tôn bị hư hỏng có diện tích $27,9\text{m}^2$ với giá trị 3.185.000 đồng.

- Yêu cầu trả lại cây gỗ 5×10 (cm) chiều dài 3 m là mốc giới giữa tường nhà ông Tịnh với nhà ông Lộc, bà Yến trị giá 300.000 đồng.

Bị đơn ông Phan Văn Lộc, bà Nguyễn Thị Yến cùng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Phan Hồng Sơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Nguyễn Đình Tịnh.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 35/2018/DS-ST ngày 19/11/2018 của Tòa án nhân dân quận Cầu Giấy đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Đình Tịnh về việc buộc ông Phan Văn Lộc và bà Nguyễn Thị Yến phải trả đất và không gian đã lấn chiếm tại 02 vị trí gồm:

Lấn chiếm đất nhà ông Nguyễn Đình Tịnh tại vị trí 13, 14, 15 trên sơ đồ thửa đất của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất của ông Nguyễn Đình Tịnh tương ứng với vị trí số 1, 6 trên sơ đồ thửa đất của Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở của bà Nguyễn Thị Từ và ông Nguyễn Văn Huệ đã chuyển nhượng quyền sở hữu cho ông Phan Văn Lộc và bà Nguyễn Thị Yến diện tích $0.36 \times 1.2 = 0.432\text{m}^2$.

Lấn chiếm không gian đất nhà ông Nguyễn Đình Tịnh tại vị trí số 1, 16 trên sơ đồ thửa đất của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất của ông Nguyễn Đình Tịnh tương ứng với vị trí số 4, 5 trên sơ đồ thửa đất của Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở của bà Nguyễn Thị Từ và ông Nguyễn Văn Huệ đã chuyển nhượng quyền sở hữu cho ông Phan Văn Lộc và bà Nguyễn Thị Yến diện tích $4\text{m} \times 0.7\text{m} = 0.280\text{m}^2$.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đình Tịnh yêu cầu ông Phan Văn Lộc và bà Nguyễn Thị Yến trả lại không gian lấn chiếm tường nhà bếp

hướng đông bắc của nhà ông Tịnh tại vị trí số 10, 11, 12 trên sơ đồ thửa đất của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất của ông Nguyễn Đình Tịnh có diện tích là $2.3 \text{ m} \times 0.10 \text{ m} = 0.213\text{m}^2$. Buộc ông Phan Văn Lộc và bà Nguyễn Thị Yến phải tháo dỡ phần diện tích $10 \text{ cm} \times 2,13 \text{ m}$ của ban công tầng 03, ban công tầng 04, ban công tầng 05, ban công tầng 06, ban công tầng 07, ban công tầng 08, ban công tầng 09 nằm ở phía tây nam ngôi nhà 09 tầng đè lên phần tường bếp phía đông bắc nhà ông Nguyễn Đình Tịnh.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đình Tịnh về yêu cầu bồi thường trong quá trình xây dựng công trình nhà ở của ông Phan Văn Lộc và bà Nguyễn Thị Yến. Buộc ông Phan Văn Lộc và bà Nguyễn Thị Yến bồi thường cho ông Nguyễn Đình Tịnh số tiền 3.185.000 đồng trị giá mái tôn bị hư hỏng và 300.000 đồng giá trị của cọc gỗ làm mốc giới. Tổng số tiền ông Phan Văn Lộc và bà Nguyễn Thị Yến phải bồi thường cho ông Nguyễn Đình Tịnh là 3.485.000 đồng (Ba triệu, bốn trăm tám mươi năm nghìn đồng).

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

Không nhất trí với quyết định của bản án sơ thẩm, ông Nguyễn Đình Tịnh là nguyên đơn trong vụ án kháng cáo một phần bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn ông Tịnh giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông tại 2 vị trí tranh chấp: Vị trí 13, 14, 15 trên sơ đồ thửa đất của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất của ông Nguyễn Đình Tịnh tương ứng với vị trí số 1, 6 trên sơ đồ thửa đất của Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở của bà Nguyễn Thị Từ và ông Nguyễn Văn Huệ đã chuyển nhượng quyền sở hữu cho ông Phan Văn Lộc và bà Nguyễn Thị Yến diện tích $0.36\text{m} \times 1.2\text{m} = 0,432\text{m}^2$; vị trí số 1, 16 trên sơ đồ thửa đất của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất của ông Nguyễn Đình Tịnh tương ứng với vị trí số 4, 5 trên sơ đồ thửa đất của Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở của bà Nguyễn Thị Từ và ông Nguyễn Văn Huệ đã chuyển nhượng quyền sở hữu cho ông Phan Văn Lộc và bà Nguyễn Thị Yến diện tích $4\text{m} \times 0.7\text{m} = 0,280\text{m}^2$.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Lộc, bà Yến và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Phan Hồng Sơn trình bày: Gia đình ông Lộc bà Yến xây dựng đúng trong phần diện tích được cấp GCN không lấn đất nhà ông Tịnh, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giải quyết theo đúng quy định của pháp luật.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử và các đương sự tuân thủ đầy đủ các quy định của BLTTDS.

Về nội dung: Sau khi phân tích nội dung vụ kiện, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 BLTTDS sửa bản án dân sự sơ thẩm số 35/2018/DS-ST ngày 19/11/2018 của Tòa

án nhân dân quận Cầu Giấy theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Tịnh. Giữ nguyên hiện trạng sử dụng đất. Giao ông Lộc bà Yến sử dụng 0,216m² tại vị trí 13, 14, 15 trên sơ đồ thửa đất của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất của ông Nguyễn Đình Tịnh tương ứng với vị trí số 1, 6 trên sơ đồ thửa đất của Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở của bà Nguyễn Thị Từ và ông Nguyễn Văn Huệ đã chuyển nhượng quyền sở hữu cho ông Phan Văn Lộc và bà Nguyễn Thị Yến. Buộc ông Lộc bà Yến thanh toán quyền sử dụng 0,216m² đất bằng giá trị là 41.040.000đ.

Về án phí:

- Án phí phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm ông Tịnh không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được nhận lại dự phí kháng cáo đã nộp.

- Án phí sơ thẩm: Do một phần yêu cầu khởi kiện về mốc giới không được chấp nhận nên ông Tịnh phải chịu 200.000đ án phí dân sự sơ thẩm. Ông Lộc, bà Yến phải chịu 200.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa xét thấy:

Về hình thức: Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Đình Tịnh nộp trong thời hạn luật định, đã nộp dự phí kháng cáo, về hình thức là hợp lệ.

Về nội dung:

Ông Nguyễn Đình Tịnh được Ủy ban dân dân thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 594749 số vào sổ cấp GCN CS-CG05445 ngày 23/4/2018 đối với thửa đất số 166(1p), tờ bản đồ số 27, địa chỉ số 32 đường Hồ Tùng Mậu, phường Mai Dịch, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội, diện tích 223m².

Ông Phan Văn Lộc, bà Nguyễn Thị Yến được Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số 10113070912 hồ sơ gốc số 714.2002.QĐUB/2494.2002 ngày 25/1/2002 đối với thửa đất số 122, tờ bản đồ số 27, địa chỉ tổ 36 nay là số 30 đường Hồ Tùng Mậu, phường Mai Dịch, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội, diện tích 350m². Ông Lộc và bà Yến cũng đồng thời quản lý và sử dụng thửa đất số 165, tờ bản đồ số 27, địa chỉ tổ 36 nay là số 30 đường Hồ Tùng Mậu, phường Mai Dịch, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội, diện tích 37,63m² đã được Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số 10113070900 hồ sơ gốc số 714.2002.QĐUB/2491.2002 ngày 25/1/2002 cho bà Nguyễn Thị Từ và chồng ông Nguyễn Văn Huệ. Ngày 18/4/2011, ông Lộc bà Yến được Ủy ban nhân dân quận Cầu Giấy cấp Giấy phép xây dựng số 321/GPXD cho phép xây nhà ở gia đình 06 tầng + hầm tại vị trí số 52 nay là số 30 đường Hồ Tùng Mậu, phường Mai Dịch, quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội trên thửa đất số 122, tờ bản đồ số 27. Trên thực tế, ông Lộc và bà Yến đã xây nhà ở 9 tầng + hầm trên cả 02 thửa đất số 122 và 165, tờ bản đồ số 27 tại địa chỉ trên.

Ông Nguyễn Đình Tịnh cho rằng công trình nhà ở của ông Phan Văn Lộc, bà Nguyễn Thị Yên đã lấn chiếm đất và lấn chiếm không gian đất của ông các vị trí gồm:

- Lấn chiếm đất nhà ông Tịnh tại vị trí 13, 14, 15 trên sơ đồ thửa đất của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất của ông Nguyễn Đình Tịnh tương ứng với vị trí số 1, 6 trên sơ đồ thửa đất của Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở của bà Nguyễn Thị Từ và ông Nguyễn Văn Huệ đã chuyển nhượng quyền sở hữu cho ông Phan Văn Lộc và bà Nguyễn Thị Yên diện tích $0.36 \times 1.2 = 0.432\text{m}^2$.

Lấn chiếm không gian đất nhà ông Tịnh tại vị trí số 1, 16 trên sơ đồ thửa đất của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất của ông Nguyễn Đình Tịnh tương ứng với vị trí số 4, 5 trên sơ đồ thửa đất của Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở của bà Nguyễn Thị Từ và ông Nguyễn Văn Huệ đã chuyển nhượng quyền sở hữu cho ông Phan Văn Lộc và bà Nguyễn Thị Yên diện tích $4\text{m} \times 0.7\text{m} = 0.280\text{m}^2$.

Lấn chiếm không gian mặt hướng Đông Bắc của nhà ông Tịnh tại vị trí số 10, 11, 12 trên sơ đồ thửa đất của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Tịnh ở vị trí tranh chấp này.

Nguyên đơn kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm xem xét, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn đối với phần diện tích tranh chấp tại vị trí 13,14,15 trong GCN quyền sử dụng đất của gia đình ông tương ứng với vị trí số 20,21,22; vị trí số 1,16 tương ứng với vị trí số 17,18 19 trong Hồ sơ kỹ thuật thửa đất nhà ông Lộc bà Yên lập ngày 03/6/2009.

Xem xét vị trí tranh chấp tại điểm số 1,16 trong GCN quyền sử dụng đất của gia đình ông Tịnh tương ứng với vị trí số 17,18 19 trong Hồ sơ kỹ thuật thửa đất nhà ông Lộc bà Yên nhận thấy: Qua xem xét thực tế ngày 01/7/2019 thì giữa khe tường nhà ông Tịnh và nhà ông Lộc có khoảng trống là 0,7cm. Đến phần tầng 2 thì nhà ông Lộc xây hết khe tường, không còn khoảng trống. Theo GCN chiều rộng mặt tiền nhà ông Tịnh là 16,31m, theo Hồ sơ kỹ thuật đo ngày 06/10/2017 chiều rộng mặt tiền là 16,33m. Đủ căn cứ xác định ông Tịnh xây tường hết phần đất theo GCN được cấp, không có căn cứ xác định nhà ông Lộc xây lấn tại phần tầng 2 nhà ông Tịnh, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Tịnh tại vị trí này là có căn cứ.

Xem xét vị trí tranh chấp tại điểm số 13,14,15 trong GCN quyền sử dụng đất của gia đình ông Tịnh tương ứng với vị trí số 20,21,22 trong Hồ sơ kỹ thuật thửa đất ngày 03/6/2009 nhà ông Lộc bà Yên nhận thấy: Theo GCN nhà ông Tịnh tại vị trí 13,14,15 và Hồ sơ kỹ thuật thửa đất nhà ông Tịnh lập ngày 30/12/2010 tại vị trí 4,5,6 là một đường gấp khúc. Hồ sơ kỹ thuật thửa đất nhà ông Lộc bà Yên lập ngày 03/6/2009 tại vị trí số 20,21,22 cũng là một đường gấp khúc và đều có kích thước $1,20\text{m} \times 0,36\text{m}$. Theo GCN cấp cho ông Từ bà Huệ tại vị trí 1,6 là một đường thẳng. Như vậy hình thể thửa đất nhà ông Tịnh, ông Lộc trên thực tế không phù hợp với GCN được cấp. Tại vị trí tranh chấp theo GCN nhà ông Tịnh có thể hiện điểm gấp khúc, GCN nhà ông Từ bà Huệ lại là một đường thẳng.

Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện theo ủy quyền của bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Sơn xác định Hồ sơ kỹ thuật thửa đất nhà ông Lộc bà Yến lập ngày 03/6/2009 ghi nhận đúng thực tế sử dụng đất của ông Lộc, bà Yến, vị trí tranh chấp là đường gấp khúc. Qua đo đạc và xem xét thực tế tại vị trí này là một đường thẳng.

Theo GCN quyền sử dụng đất của gia đình ông Tịnh cạnh phía Tây có chiều dài 12,6m; đo thực tế là 13,15m. Diện tích đất nhà ông Tịnh có biến động tăng ở cạnh phía Tây của thửa đất. Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng diện tích đất nhà ông Tịnh khi đo đạc thực tế phù hợp với GCN được cấp nên bác yêu cầu của ông Tịnh đối với phần tranh chấp này là chưa phù hợp.

Từ những phân tích trên đủ cơ sở xác định yêu cầu khởi kiện của ông Tịnh đối với ông Phan Văn Lộc, bà Nguyễn Thị Yến lấn chiếm đất nhà ông Tịnh tại vị trí 13, 14, 15 trên sơ đồ thửa đất của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất của ông Nguyễn Đình Tịnh tương ứng với vị trí số 1, 6 trên sơ đồ thửa đất của Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở của bà Nguyễn Thị Từ và ông Nguyễn Văn Huệ đã chuyển nhượng quyền sở hữu cho ông Phan Văn Lộc và bà Nguyễn Thị Yến là có căn cứ nên chấp nhận. Diện tích bị lấn chiếm là $0,36m \times 1,2m : 2 = 0,216 m^2$. Ông Tịnh cho rằng diện tích bị lấn chiếm tại vị trí này là $0,432m^2$ không chính xác. Cần buộc ông Lộc bà Yến trả lại ông Tịnh quyền sử dụng $0,216 m^2$ đất. Tuy nhiên, tại vị trí đất này gia đình ông Lộc đã xây dựng công trình kiên cố nên giao ông Lộc, bà Yến sử dụng phần diện tích này, buộc ông Lộc bà Yến thanh toán giá trị quyền sử dụng đất cho ông Tịnh. Theo Biên bản định giá ngày 01/7/2019 giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất là $190.000.000đ/m^2 \times 0,216m^2 = 41.040.000đ$.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Tịnh buộc ông Lộc và vợ bà Yến phải tháo dỡ phần ban công nằm ở phía Tây Nam ngôi nhà 09 tầng đè lên phần tường bếp phía Đông Bắc nhà ông Tịnh diện tích 10 cm x 2,13 m của ban công tầng 03, ban công tầng 04, ban công tầng 05, ban công tầng 06, ban công tầng 07, ban công tầng 08, ban công tầng 09.

Buộc ông Lộc, bà Yến phải bồi thường số tiền 3.185.000 đồng tiền mái tôn bị hư hỏng và số tiền 300.000 đồng tương ứng với giá trị chiếc cọc gỗ làm mốc giới của ông Tịnh.

Các đương sự không có kháng cáo đối với các yêu cầu này nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét.

Quan điểm của Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Tịnh.

Về án phí:

Án phí phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm ông Tịnh không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được nhận lại dự phí kháng cáo đã nộp.

Án phí sơ thẩm: Do một phần yêu cầu khởi kiện về mốc giới không được chấp nhận nên ông Tịnh phải chịu 200.000đ án phí dân sự sơ thẩm, trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu số 0000012 ngày 29/6/2015. Ông Lộc bà Yến phải chịu 200.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên, áp dụng khoản 2 Điều 308 BLTTDS sửa bản án dân sự sơ thẩm số 35/2018/DS-ST ngày 19/11/2018 của Tòa án nhân dân quận Cầu Giấy.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ :

- Điều 265, 266, 267 Bộ luật dân sự năm 2005.
- Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án, ban hành kèm theo danh mục án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Đình Tịnh cụ thể như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đình Tịnh yêu cầu ông Phan Văn Lộc và bà Nguyễn Thị Yến trả lại phần diện tích đất 0,216m² đất thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Đình Tịnh tại vị trí 13, 14, 15 trên sơ đồ thửa đất của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất của ông Nguyễn Đình Tịnh tương ứng với vị trí số 1, 6 trên sơ đồ thửa đất của Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở của bà Nguyễn Thị Từ và ông Nguyễn Văn Huệ đã chuyển nhượng quyền sở hữu cho ông Phan Văn Lộc và bà Nguyễn Thị Yến. Giữ nguyên hiện trạng sử dụng đất. Giao ông Lộc bà Yến sử dụng phần diện tích 0,216m² này. Buộc Phan Văn Lộc và bà Nguyễn Thị Yến phải thanh toán giá trị quyền sử dụng 0,216m² cho ông Tịnh bằng giá trị là 41.040.000đ.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đình Tịnh yêu cầu ông Phan Văn Lộc và bà Nguyễn Thị Yến trả lại không gian lấn chiếm tường nhà bếp hướng Đông Bắc của nhà ông Tịnh tại vị trí số 10, 11, 12 trên sơ đồ thửa đất của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất của ông Nguyễn Đình Tịnh có diện tích là 2.3 m x 0.10 m = 0.213m². Buộc ông Phan Văn Lộc và bà Nguyễn Thị Yến phải tháo dỡ phần diện tích 10 cm x 2,13 m của ban công tầng 03, ban công tầng 04, ban công tầng 05, ban công tầng 06, ban công tầng 07, ban công tầng 08, ban công tầng 09 nằm ở phía tây nam ngôi nhà 09 tầng đè lên phần tường bếp phía đông bắc nhà ông Nguyễn Đình Tịnh.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đình Tịnh về yêu cầu bồi thường trong quá trình xây dựng công trình nhà ở của ông Phan Văn Lộc và bà Nguyễn Thị Yến. Buộc ông Phan Văn Lộc và bà Nguyễn Thị Yến bồi thường cho ông Nguyễn Đình Tịnh số tiền 3.185.000 đồng trị giá mái tôn bị hư hỏng và 300.000 đồng giá trị của cọc gỗ làm mốc giới.

Tổng số tiền ông Phan Văn Lộc và bà Nguyễn Thị Yến phải thanh toán cho ông Nguyễn Đình Tịnh là 44.525.000 đồng.

4. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Đình Tịnh về việc buộc ông Phan Văn Lộc và bà Nguyễn Thị Yến phải trả đất và không gian đã lấn chiếm tại vị trí số 1, 16 trên sơ đồ thửa đất của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất của ông Nguyễn Đình Tịnh tương ứng với vị trí số 4, 5 trên sơ đồ thửa đất của Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử

dụng đất ở của bà Nguyễn Thị Từ và ông Nguyễn Văn Huệ đã chuyển nhượng quyền sở hữu cho ông Phan Văn Lộc và bà Nguyễn Thị Yến diện tích $4\text{m} \times 0.7\text{m} = 0.28\text{m}^2$.

Về án phí:

Án phí phúc thẩm: Ông Nguyễn Đình Tịnh không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được nhận lại 200.000đ dự phí đã nộp tại Biên lai thu dự phí kháng cáo số 0006551 ngày 14/12/2018 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Cầu Giấy .

Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Đình Tịnh phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 200.000 đồng (hai trăm nghìn đồng) đối trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự đã nộp tại biên lai thu số 0000012 ngày 29/6/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Cầu Giấy. Ông Phan Văn Lộc và bà Nguyễn Thị Yến phải chịu 200.000 đồng (hai trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án, quyết định 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.

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

Nơi nhận:

- VKSNDTP Hà Nội;
- TAND quận Cầu Giấy;
- Chi cục THADS quận Cầu Giấy;
- Các đương sự;
- Lưu văn phòng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Thị Liên Anh