

Bản án số: 152/2020/DS-PT
Ngày 27 - 5 - 2020.
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất.

**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: Ông **Mai Tiến Dũng**

Các Thẩm phán: Bà **Ngô Thị Thu Thiện**

Bà **Trần Thị Thu Nam**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Phạm Thị Thùy Trang** –Thư ký; Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội: Bà **Trần Thị Ngoan**; Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 27 tháng 5 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 71/2020/TLPT-DS ngày 20 tháng 01 năm 2020 về việc: Tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 13/2019/DS-ST ngày 22 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện B.V., thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 177/2020/QĐ-PT ngày 07 tháng 5 năm 2020 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà **C.T.N1.**, sinh năm 1965; (có mặt)

Trú quán: thôn A.T., xã C.L., huyện B.V., thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Ngọc: Chị **C.T.D2.**, sinh năm 1991.

Trú tại: Đội 3 thôn A.T., xã C.L., huyện B.V., thành phố Hà Nội; (có mặt)

Bị đơn: Bà **N.T.Đ3.**, sinh năm 1962; (có mặt)

Trú tại: thôn A.T., xã C.L., huyện B.V., thành phố Hà Nội.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Chị **C.T.D2.**, sinh năm 1991; (có mặt)

2. Chị **N.T.N4.**, sinh năm 1982; (có mặt)

3. Anh **C.T.N5.**, sinh năm 1984; (có mặt)

4. Anh **C.V.V6.**, sinh năm 1990; (có mặt)

Đều trú tại: thôn A.T., xã C.L., huyện B.V., thành phố Hà Nội.

5. UBND huyện B.V., thành phố Hà Nội;

Người đại diện theo pháp luật: Ông B.C.T7.-Chủ tịch UBND huyện.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông N.V.T8.-Trưởng phòng TNMT huyện B.V.. (vắng mặt)

6. UBND xã C.L., huyện B.V.;

Người đại diện theo pháp luật: Ông V.V.H9.-Quyền Chủ tịch xã.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông T.V.K10.-Phó Chủ tịch xã. (vắng mặt)

Do có kháng cáo của bị đơn là bà N.T.Đ3..

NỘI DUNG VỤ ÁN

+ Tại đơn khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất ngày 22/9/2018 và bản tự khai ngày 19/12/2018, các Biên bản lấy lời khai, Biên bản hòa giải, bà C.T.N1. trình bày: Bà N1 có quyền sử dụng hợp pháp diện tích đất 1.540m² tại thửa số 155¹, tờ bản đồ số 50 tại: thôn A.T., xã C.L., huyện B.V.. Diện tích đất này đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Về nguồn gốc thửa đất này là của bố mẹ bà N1 là cụ C.V.Đ.12. và cụ Phùng Thị Bạt tặng cho riêng bà N1 khoảng năm 1998 – 1999 nhưng đến ngày 07/4/2001 bà N1 được cấp GCN quyền sử dụng đất (bà N1 đã ly hôn năm 1993). Khoảng năm 1997 gia đình bà N.T.Đ3. đã xây bức tường bao ngăn cách giữa hai hộ gia đình bà Đào và hộ gia đình bà Ngọc, việc xây bức tường bao này đã lấn chiếm sang phần diện tích đất của bà C.T.N1.. Mặc dù biết gia đình bà Đào xây bức tường bao đã lấn chiếm sang phần diện tích của bà N1 nhưng bà N1, cụ Đoán, cụ Bạt đều biết và đã không ý kiến gì mà chờ khi nào Nhà nước kiểm tra về đất ở thì cụ C.V.Đ.12. mới lấy lại phần đất gia đình bà Đào đã lấn chiếm. Năm 2001, khi bà N1 được cấp GCN quyền sử dụng đất thì cụ C.V.Đ.12. đã giữ lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Ngọc, không giao cho bà N1 với mục đích đợi khi nào Nhà nước kiểm tra về đất ở thì cụ C.V.Đ.12. sẽ lấy lại phần đất gia đình bà Đào đã lấn chiếm. Chính vì vậy mà từ thời điểm gia đình bà Đào xây bức tường bao đến tháng 11/2017, bà N1 và gia đình bà N1 đã không báo, không kiện tụng, không viết đơn, không khiếu nại, không yêu cầu chính quyền địa phương giải quyết về bức tường bao gia đình bà Đào đã xây lấn chiếm phần diện tích đất của bà Ngọc. Cụ C.V.Đ.12. chết năm 2017. Đến tháng 11/2017, Nhà nước kiểm tra về đất ở thì bà C.T.N1. đã gửi đơn đến cơ quan có thẩm quyền yêu cầu giải quyết. Quá trình đo đạc đã xác định được diện tích đất của bà N1 bị gia đình bà Đào lấn chiếm 142,9m². Nay bà N1 khởi kiện bà N.T.Đ3., yêu cầu bà N.T.Đ3. phải trả lại diện tích đất đã lấn chiếm 142,9m² cho bà Ngọc.

+ Tại bản tự khai ngày 03/01/2019, các Biên bản lấy lời khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa, bà N.T.Đ3. trình bày: Bà N.T.Đ3. có quyền sử dụng hợp pháp diện

tích đất 3.304m² tại thửa số 511, 83, tờ bản đồ số 50 tại: thôn A.T., xã C.L., huyện B.V.. Diện tích đất này đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Về nguồn gốc thửa đất này là của mẹ chồng bà Đào cho vợ chồng bà Đào. Ngày 15/11/2012, bà Đào đã tặng cho diện tích đất 1.087m² đất, thuộc diện tích đất trên cho anh C.V.V6. là con trai bà Đào, diện tích đất anh Việt được bà Đào tặng cho cũng đã được cấp GCNQSDĐ riêng tại thửa số 511¹, tờ bản đồ số 50, diện tích 1.087m². Năm 1997 chồng bà Đào là ông C.V.T11.chết, đến ngày 07/4/2001 thì bà Đào được cấp GCN quyền sử dụng đất hộ bà N.T.Đ3.. Nguồn gốc diện tích đất 1.540m² tại thửa số 155¹, tờ bản đồ số 50 tại: thôn A.T., xã C.L., huyện B.V. là của bố mẹ bà N1là cụ C.V.Đ.12.và cụ Phùng Thị Bạt tặng cho bà Ngọc. Diện tích đất của bà N1cũng đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 07/4/2001. Năm 1997 gia đình bà Đào đã xây bức tường bao ngăn cách giữa thửa đất của gia đình bà Đào và thửa đất của bà Ngọc. Khi xây bức tường bao trên, có sự chứng kiến và chủ trì của ông Chu Văn Đoán. Do thời điểm đó bố mẹ chồng bà Đào và chồng bà Đào đã chết, bà Đào chỉ là dâu nên bà Đào không xác định được và không biết ranh giới đất giữa hai gia đình. Ông C.V.Đ.12.là người chỉ ranh giới đất cho gia đình bà Đào xây bức tường bao. Hiện nay, bức tường bao đã đổ và xuống cấp. Quan điểm của bà Đào là sau khi đo đạc, nếu xác định gia đình bà Đào lấn chiếm đất của bà N1thì bà Đào sẽ trả lại cho bà N1diện tích đất đã lấn chiếm nhưng phải đo toàn bộ diện tích đất của ông C.V.Đ.12.trước khi cho bà N1thửa đất trên.

+ Tại Bản tự khai ngày 18/01/2019, Biên bản lấy lời khai ngày 18/01/2019, anh C.T.N5. (con trai bà N.T.Đ3.) trình bày: Về nguồn gốc thửa đất cấp cho hộ bà N.T.Đ3., anh Tuấn được nghe bà Đào kể lại là của bà nội anh Tuấn để lại. Năm 1997 bố anh Tuấn chết. Đến năm 2001 mẹ anh Tuấn là bà Đào đứng ra kê khai và làm thủ tục cấp GCN quyền sử dụng đất đứng tên hộ bà N.T.Đ3.diện tích đất 3.304m² tại thửa số 511, 83, tờ bản đồ số 50 tại: thôn A.T., xã C.L., huyện B.V.. Về nguồn gốc thửa đất của bà C.T.N1., anh Tuấn không nắm được. Ranh giới đất giữa thửa đất của bà C.T.N1. và gia đình bà Đào như thế nào anh Tuấn cũng không rõ, do lúc đó anh Tuấn còn nhỏ. Tuy nhiên anh Tuấn được nghe bà Đào kể lại tường bao xây năm 1997, có sự chứng kiến và chủ trì của ông C.V.Đ.12.(bố bà Ngọc), ranh giới đó đã được xây dựng và ổn định từ đó đến nay, hai bên gia đình không có bất kỳ mâu thuẫn hay tranh chấp gì. Quan điểm của anh Tuấn là sau khi đo đạc, nếu xác định gia đình bà Đào lấn chiếm đất của bà N1thì gia đình bà Đào sẽ trả lại cho bà N1diện tích đất đã lấn chiếm nhưng phải đo toàn bộ diện tích đất của ông C.V.Đ.12.trước khi cho bà N1thửa đất trên.

+ Tại Bản tự khai ngày 07/3/2019 và Biên bản lấy lời khai ngày 07/3/2019, chị N.T.N4. (con gái bà N.T.Đ3.) trình bày: Về nguồn gốc thửa đất hộ bà N.T.Đ3. và hộ bà C.T.N1., cũng như ranh giới đất giữa hai thửa đất, việc tranh chấp đất giữa bà N1 và bà Đào như thế nào chị Ngân không nắm được, không biết và không có liên quan gì. Vì vậy, chị Ngân không có quan điểm gì.

+ Tại Bản tự khai ngày 06/11/2019, anh C.V.V6. (con trai bà N.T.Đ3.) trình bày: Về nguồn gốc thửa đất hộ bà N.T.Đ3. và hộ bà C.T.N1., cũng như ranh giới đất giữa hai thửa đất, việc tranh chấp đất giữa bà N1 và bà Đào như thế nào thì anh Việt không biết. Anh Việt đã được bà Đào tặng cho quyền sử dụng đất và đã được Nhà nước cấp GCNQSDĐ riêng biệt tại thửa đất số 511¹, tờ bản đồ số 50, diện tích 1.087m² ngày 15/11/2012, anh Việt xác định không có tranh chấp gì với thửa đất của bà N.T.Đ3.. Quan điểm của anh C.V.V6. là đề nghị Tòa án giải quyết theo đúng quy định pháp luật.

+ Tại Bản tự khai ngày 13/3/2019, chị C.T.D2. (con bà C.T.N1.) trình bày: Nguồn gốc thửa đất số 155¹, tờ bản đồ số 50, diện tích đất 1.540m², GCN quyền sử dụng đất hộ bà C.T.N1., cấp ngày 07/4/2001 là của cụ C.V.Đ.12. và cụ Phùng Thị Bạt tặng cho riêng bà C.T.N1.. Việc bà N1 khởi kiện yêu cầu bà Đào trả lại diện tích đất lấn chiếm, không liên quan gì, đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật.

+ Tại Bản tự khai ngày 15/3/2019 và Biên bản lấy lời khai ngày 15/3/2019, bà C.T.T13., bà C.T.N14., bà C.T.T15., bà C.T.T16., bà C.T.H17., bà C.T.H18. (là các chị em ruột của bà C.T.N1., con của cụ C.V.Đ.12. và cụ Phùng Thị Bạt) trình bày: Về nguồn gốc thửa đất số 155¹, tờ bản đồ số 50, diện tích đất 1540m², GCN quyền sử dụng đất hộ bà C.T.N1., cấp ngày 07/4/2001 là của cụ C.V.Đ.12. và cụ Phùng Thị Bạt tặng cho riêng bà C.T.N1.. Bà C.T.T13., bà C.T.N14., bà C.T.T15., bà C.T.T16., bà C.T.H17., bà C.T.H18. đều xác định không có liên quan và không có tranh chấp gì về thửa kể với thửa đất trên vì khi bố mẹ còn sống đã tặng cho riêng bà Ngọc, là tài sản riêng của bà Ngọc. Nay bà N1 khởi kiện yêu cầu bà Đào trả lại diện tích đất lấn chiếm của bà Ngọc, đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật.

+ Tại Biên bản lấy lời khai ngày 15/3/2019 và ngày 20/3/2019, cụ Phùng Thị Bạt (mẹ bà C.T.N1.) trình bày: Nguồn gốc thửa đất số 155¹, tờ bản đồ số 50, diện tích đất 1.540m², GCN quyền sử dụng đất hộ bà C.T.N1., cấp ngày 07/4/2001 là của vợ chồng cụ Đoán và cụ Bạt tặng cho riêng bà C.T.N1. khoảng năm 1993 nhưng đến ngày 07/4/2001 mới được cấp sổ đỏ đứng tên hộ bà C.T.N1.. diện tích đất của cụ Đoán, cụ Bạt cũng đã được Nhà nước cấp GCNQSDĐ ngày 07/4/2001 riêng biệt mang tên hộ ông C.V.Đ.12. tại tờ bản đồ số 50, thửa số 155², tọa lạc tại thôn A.T., xã C.L., huyện B.V., Hà Nội liền kề với diện tích đất đã tặng cho riêng bà Ngọc. Sau khi

được cấp GCN quyền sử dụng đất thì ông Đoán giữ luôn GCN quyền sử dụng đất của bà Ngọc. Năm 1997 gia đình bà Đào đã xây bức tường bao ngăn cách giữa thửa đất của gia đình bà Đào và thửa đất của bà Ngọc. Khi đó, vợ chồng cụ Đoán, cụ Bạt và bà N1 đều biết. Tại thời điểm gia đình bà Đào xây bức tường bao đó, gia đình tôi đã biết gia đình bà Đào xây lấn chiếm sang phần đất của con cgais chúng tôi là bà N1 tuy nhiên chồng bà Bạt (ông Đoán) không cho phép cụ Bạt và mọi người trong gia đình nói về vấn đề trên. Khi xây bức tường bao thì ông Thìn (chồng của bà Đào) đã chết. Do sợ mất lòng nhau nên mặc dù biết gia đình bà Đào xây lấn chiếm đất nhưng vợ chồng cụ Đoán, cụ Bạt vẫn im lặng, không nói gì, không yêu cầu bà Đào phải tháo dỡ bức tường bao, cũng không thông báo, không kiện tụng, không khiếu nại gì với chính quyền địa phương. Cụ Bạt xác định không có liên quan và tranh chấp gì đối với thửa đất trên vì diện tích đất đã tặng cho riêng bà N1 là sản sản riêng của bà Ngọc, thửa đất của cụ Đoán, cụ Bạt cũng đã được cấp bìa đồ riêng biệt, không liên quan thửa đất bà Ngọc. Nay bà N1 khởi kiện yêu cầu bà Đào trả lại diện tích đất lấn chiếm của bà Ngọc, đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật.

+ Tại Biên bản xác minh ngày 05/7/2019, UBND xã C.L. cung cấp: Việc cấp GCN quyền sử dụng đất cho hộ bà C.T.N1. và hộ bà N.T.Đ3. trên cơ sở hồ sơ các hộ gia đình kê khai, không có tranh chấp. Bức tường bao ranh giới do gia đình bà Đào xây năm 1997. Từ thời điểm đó đến năm 2018 (thời điểm xảy ra tranh chấp), UBND xã C.L. không nhận được bất kỳ đơn thư khiếu nại, khiếu kiện gì. Về diện tích đất nông nghiệp của hộ bà N.T.Đ3., tại sổ mục kê lưu tại UBND xã thể hiện hộ bà N.T.Đ3. được quyền sử dụng thửa đất số 139, tờ bản đồ số 50, diện tích 1080m², đất nông nghiệp trồng lúa, đã được cấp GCN quyền sử dụng đất nông nghiệp.

+ UBND huyện B.V. và UBND xã C.L. có quan điểm: Về phần diện tích đất thừa so với GCN quyền sử dụng đất của hộ bà C.T.N1. là 8.6m², phần diện tích đất thừa so với GCN quyền sử dụng đất của hộ bà N.T.Đ3. là 83,5m² và phần đất hộ bà N.T.Đ3. lấn chiếm ngõ đi nông thôn là 19,4m², quan điểm của UBND huyện B.V., UBND xã C.L.: Tạm giao cho các hộ gia đình bà C.T.N1., bà N.T.Đ3. sử dụng, chờ cơ quan có thẩm quyền có quyết định xử lý sau.

Bản án số 13/2019/DSST ngày 22/11/2019 Tòa án nhân dân huyện B.V., thành phố Hà Nội đã xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà C.T.N1. đối với bị đơn bà N.T.Đ3.

Xác định hộ bà N.T.Đ3. lấn chiếm diện tích đất: 142,9m² là đất vườn thuộc quyền sử dụng hợp pháp của hộ bà C.T.N1..

Buộc hộ bà N.T.Đ3. phải trả lại cho hộ bà C.T.N1. diện tích đất vườn: $142,9\text{m}^2 \times 170.000\text{đ}/\text{m}^2 = 24.293.000\text{đ}$ (*Hai mươi bốn triệu hai trăm chín mươi ba nghìn đồng*), tại thửa số 1551¹, tờ bản đồ số 50, tọa lạc tại thôn A.T., xã C.L., huyện B.V., Thành phố Hà Nội. Được xác định tại các điểm: Từ điểm A8–A9 rộng 2,91m; Từ điểm A9 – A3 dài 53m; Từ điểm A3 – A2 dài 3,29m; Từ điểm A2 – A4 rộng 1,48m; Từ điểm A4 – A5 dài 12,71m; Từ điểm A5 – A6 dài 26,61m; Từ điểm A6 – A7 dài 8,27m; Từ điểm A7 – A8 dài 8,73m. Từ điểm A4 – A dài 8,37m; Từ điểm A – A1 rộng 4,87m; Từ điểm A1 – A2 dài 5,30m; Từ điểm A2 – A4 rộng 1,48m. (Có sơ đồ kèm theo bản án).

Giao cho hộ bà C.T.N1. được sở hữu và sử dụng: Tường bao: $102,4\text{m}^2 \times 610.666\text{đ}/\text{m}^2 \times 30\% = 18.759.600\text{đ}$ (*Mười tám triệu, bảy trăm lăm mươi chín nghìn, sáu trăm đồng*), (Trên tường bao có 01 lưới B40, dài 40m, cao 1,2m), được giới hạn từ các điểm: Từ điểm A8 – A7 dài 8,73m; Từ điểm A7 – A6 dài 8,27m; Từ điểm A6 – A5 dài 26,61m; Từ điểm A5 – A4 dài 12,71m; Từ điểm A4 – A dài 8,37m. Hộ bà C.T.N1. phải thanh toán cho hộ gia đình bà N.T.Đ3. về giá trị tường bao số tiền 18.759.600đ (*Mười tám triệu, bảy trăm lăm mươi chín nghìn, sáu trăm đồng*). (Có sơ đồ kèm theo bản án).

Buộc hộ bà N.T.Đ3. phải tháo dỡ phần tài sản, vật kiến trúc, di chuyển cây cối cụ thể : 01 chuồng gà, diện tích $28,91\text{m}^2 : 28,91\text{m}^2 \times 428.182\text{đ}/\text{m}^2 \times 50\% = 6.189.400\text{đ}$. 01 cây nhãn đường kính 40, cao > 3,5m có giá 1.600.000đ. 02 cây sấu ta, đường kính 20 có giá 1.200.000đ, trên phần diện tích đất $142,9\text{m}^2$ lấn chiếm và phải tháo dỡ phần tài sản, vật kiến trúc, cây cối trên phần diện tích đất $142,9\text{m}^2$ lấn chiếm để trả lại mặt bằng cho hộ bà C.T.N1. Hộ bà C.T.N1. phải hỗ trợ cho hộ bà N.T.Đ3. về giá trị bằng tiền: 01 chuồng gà, diện tích $28,91\text{m}^2 : 28,91\text{m}^2 \times 428.182\text{đ}/\text{m}^2 \times 50\% = 6.189.400\text{đ}$. (*Sáu triệu, một trăm tám mươi chín nghìn, bốn trăm đồng*).

Tạm giao cho hộ gia đình bà C.T.N1. sử dụng diện tích đất thừa $8,6\text{m}^2$ chờ đến khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định xử lý.

Tạm giao cho hộ gia đình bà N.T.Đ3. sử dụng diện tích đất thừa $83,5\text{m}^2$ và phần đất lấn chiếm ngõ đi nông thôn là: $19,4\text{m}^2$, chờ đến khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định xử lý.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, bà N.T.Đ3. kháng cáo nội dung bản án sơ thẩm và xác định nhà bà Đào không lấn chiếm diện tích đất bà N1 nhiều như quyết định của bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không xuất trình các tài liệu chứng cứ khác. Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện. Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thoả thuận được với nhau để giải quyết vụ án.

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

Về tố tụng: Hội đồng xét xử phúc thẩm, thư ký Tòa án và các đương sự đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm. Đơn kháng cáo của bà N.T.Đ3. trong thời hạn và đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên hợp lệ.

Về nội dung: Xét kháng cáo của bà Đào không đồng ý trả gia đình bà N1142,9m2, nhận thấy:

Hồ sơ cấp GCNQSDĐ của hộ bà N1 và hộ bà Đào hiện nay cơ quan quản lý không còn lưu trữ nên không xác định được khi làm hồ sơ cấp GCNQSDĐ giữa hộ gia đình bà N1 và bà Đào có ký giáp ranh hay không. Gia đình bà N1 và gia đình bà Đào đều không khiếu nại về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy, Tòa án tiến hành thẩm định, áp số đo theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào hiện trạng sử dụng để giải quyết tranh chấp. Khi áp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào hiện trạng sử dụng đất thấy phần giáp ranh giữa gia đình bà N1 và gia đình bà Đào thể hiện gia đình bà Đào lấn sang gia đình bà N1 với diện tích 142,9m2. Do đó Tòa án sơ thẩm buộc gia đình bà Đào phải trả lại gia đình bà N1 142,9m2 là có căn cứ.

- Đối với công trình xây dựng và cây cối trên diện tích đất tranh chấp thấy: Khi gia đình bà Đào xây dựng tường từ năm 1997 và các công trình khác cũng như trồng cây trên diện tích đất gia đình bà N1 đều biết và không có ý kiến gì, do vậy xác định có phần lỗi của gia đình bà Ngọc. Vì vậy để đảm bảo quyền lợi hợp pháp cho gia đình bà Đào cũng như tránh lãng phí, gây thiệt hại về tài sản thì cần giao toàn bộ công trình xây dựng và cây cối trên diện tích đất tranh chấp cho gia đình bà N1 quản lý sử dụng và gia đình bà N1 phải thanh toán cho gia đình bà Đào trị giá các tài sản trên mà không buộc gia đình bà Đào phải di chuyển các tài sản trên đất tranh chấp là phù hợp với qui định của pháp luật.

- Đây là vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất cụ thể là tranh chấp giành giới mà không phải phân chia quyền sử dụng đất nên việc Tòa án cấp sơ thẩm tạm giao các phần diện tích đất công không liên quan đến phần diện tích tranh chấp cho các đương sự là vượt quá yêu cầu khởi kiện. Từ những phân tích nêu trên, đề nghị HĐXX: Áp dụng khoản 2 Điều 308 BLTTDS năm 2015, sửa bản án sơ thẩm số 13 ngày 22/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện B.V., theo hướng:

- Giao toàn bộ công trình xây dựng và cây cối trên diện tích đất tranh chấp cho gia đình bà N1 quản lý sử dụng và gia đình bà N1 phải thanh toán cho gia đình bà Đào trị giá các tài sản trên
- Không tạm giao các phần diện tích đất công cho hộ gia đình bà N1 và hộ gia đình bà Đào.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ 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 tòa; 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: Kháng cáo của bà N.T.Đ3. đối với bản án sơ thẩm số 21/2019/DS-ST ngày 29/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện B.V., thành phố Hà Nội trong thời hạn và đã thực hiện theo quy định của pháp luật là hợp pháp.

[2] Về nội dung: Xét nội dung kháng cáo của bà N.T.Đ3., Hội đồng xét xử nhận thấy:

Thửa đất số 155¹, tờ bản đồ số 50, diện tích 1.540m² tọa lạc tại thôn A.T., xã C.L., huyện B.V., TP. Hà Nội đã được UBND huyện B.V. cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp cho hộ bà C.T.N1., ngày 07/4/2001. Về nguồn gốc thửa đất này, trước đây là thuộc quyền sử dụng của cụ C.V.Đ.12. và cụ Phùng Thị Bạt (bố mẹ bà Ngọc). Cụ C.V.Đ.12. và cụ Phùng Thị Bạt đã tặng cho riêng bà C.T.N1. thửa đất trên, bà N1 sử dụng ổn định kê khai, được Nhà nước cấp GCN quyền sử dụng đất mang tên hộ bà C.T.N1.. Liên kề với thửa đất của hộ bà C.T.N1. là thửa đất của hộ bà N.T.Đ3., thửa số 511, 83, tờ bản đồ số 50, diện tích đất 3.304m², thửa đất này cũng đã được UBND huyện B.V. cấp GCN quyền sử dụng đất hợp pháp cho hộ bà N.T.Đ3. ngày 07/04/2001, ngày 15/11/2012 bà N.T.Đ3. đã tặng cho con trai là anh C.V.V6. một phần diện tích 1.087m², diện tích đất của anh Việt cũng đã được Nhà nước cấp GCNQSDĐ riêng biệt tại thửa đất số 511¹, tờ bản đồ số 50, diện tích 1.087m² ngày 15/11/2012. Từ khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến nay không ai khiếu nại gì và đều công nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp. Năm 1997 gia đình bà N.T.Đ3. đã xây tường bao làm ranh giới giữa thửa đất của hộ bà C.T.N1. và thửa đất của hộ bà N.T.Đ3.. Khi xây dựng bà N1 và gia đình bà N1 đều biết nhưng không có ý kiến gì, cũng không thông báo hay khiếu nại gì đến cấp có thẩm quyền. Vì vậy mà bức tường bao đã được xây dựng và sử dụng từ năm 1997 cho đến năm 2018 thì bà C.T.N1. làm đơn kiến nghị về việc lấn chiếm đất đai gửi đến nhờ chính quyền thôn, xã C.L. giải quyết. Ngày 26/9/2018 UBND xã C.L. đã tiến hành hòa giải làm việc với các bên, tại buổi hòa giải này bà N.T.Đ3. có

quan điểm: “Năm 1997 bà Đào có nhờ người xây tường bao và có đến làm việc với ông Đoán để thỏa thuận xây tường bao, còn bà Đào làm dâu và chị Ngọc về sau cũng không nắm được nên đã đến thỏa thuận với ông Đoán để xây lại bờ tường bao. Nếu gia đình bà Đào thừa đất thì bà Đào đồng ý trả lại theo GCN quyền sử dụng đất với điều kiện hộ bà N1 phải xây lại tường bao cho nhà bà Đào vì trước kia nhà bà Đào bỏ tiền xây dựng tường bao hoàn toàn”. Do các bên không thỏa thuận được với nhau, Ngày 29/9/2018 bà N1 đã nộp đơn khởi kiện và khởi kiện bổ sung xác định hộ bà Đào đã lấn chiếm 142,9m² đất nhà bà C.T.N1., bà N1 yêu cầu Tòa án buộc bà Đào phải trả lại diện tích đất lấn chiếm.

Xét yêu cầu của bà C.T.N1. về việc đòi lại diện tích đất 142,9m² do bà N.T.Đ3. đã lấn chiếm. Quá trình giải quyết vụ án, trên cơ sở đơn yêu cầu xác minh định giá, đo vẽ hiện trạng các thửa đất của bà Ngọc. Ngày 09/4/2019 Tòa án nhân dân huyện B.V. đã tiến hành định giá tài sản và tiến hành đo vẽ hiện trạng các thửa đất của hộ bà C.T.N1. và hộ bà N.T.Đ3., khi đơn vị đo vẽ tiến hành đo đạc thì trực tiếp bà Ngọc, bà Đào là người dẫn chỉ mốc giới các thửa đất. Trên cơ sở kết quả đo hiện trạng diện tích đất hộ bà C.T.N1. và hộ bà N.T.Đ3. đang sử dụng, tiến hành đối chiếu hiện trạng sử dụng đất của hộ bà C.T.N1. và hộ bà N.T.Đ3. đang sử dụng, đối chiếu với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ bà C.T.N1., hộ bà N.T.Đ3. tại UBND xã C.L. với sự có mặt của bà N1 và bà Đào, bản thân bà Đào cũng thừa nhận hiện trạng đang sử dụng, công nhận hiện trạng, không ý kiến thắc mắc gì về kết quả đo và ký bản đo kết quả mảnh trích đo hiện trạng thửa đất, kết quả cụ thể như sau:

Đối với diện tích đất nhà bà N1 thể hiện theo hiện trạng đang sử dụng là 1.337,1m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hộ bà N1 được cấp là 1.540m² như vậy xác định hộ bà N1 thiếu diện tích. Qua đối chiếu hiện trạng đất thực tế và Giấy chứng nhận được cấp, xác định hộ bà N.T.Đ3. lấn chiếm 142,9m² đất của hộ bà Ngọc.

Đối với diện tích đất hộ bà N.T.Đ3. thể hiện theo hiện trạng đang sử dụng là 3,213m² so với diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho hộ gia đình 2,217m² (đã trừ đi phần diện tích 1087m² bà Đào tặng cho anh Việt) như vậy thừa 996m², đối chiếu hiện trạng đang sử dụng với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã xác định được trong phần diện tích đất theo hiện trạng sử dụng là 3,213m², trong đó có phần diện tích đất nông nghiệp đã được hộ gia đình bà Đào cải tạo, san lấp, đào ao thả cá và trồng hoa màu trên đất diện tích là 951,6m², có trùm lên phần đất hộ liền kề nhà bà C.T.N1. diện tích 142,9m², có trùm lên phần mặt đường nông thôn, còn phần diện tích chưa sử dụng hết (bên phần đất nhà anh Việt, con trai bà Đào) là 123,6m². Như vậy đã xác định được hộ bà N.T.Đ3. đã lấn chiếm

đất hộ bà C.T.N1. diện tích đất 142,9m² tại thửa số 1551 , tờ bản đồ số 50 tại: thôn A.T., xã C.L., huyện B.V.. Do vậy, cấp sơ thẩm buộc hộ gia đình bà Đào phải trả lại diện tích đất 142,9m² cho hộ bà N1 là hoàn toàn có căn cứ và đúng pháp luật.

Bà Đào cho rằng, năm 2018 thực hiện chính sách đo lại hiện trạng sử dụng quản lý đất đai toàn xã C.L., trong đó có thôn A.T., kết quả đo nhà cụ Đoán thừa diện tích đất là: 78,2m², nhà bà N1 thiếu diện tích đất là: 34m², nhà bà Đào thừa diện tích đất là: 66,2m². Bà N.T.Đ3. xác định gia đình bà Đào không lấn chiếm nhiều diện tích đất của bà N1 như vậy vì nhà bà Đào chỉ thừa 66,2m² chứ không phải thừa 142,9m². Nhận thấy trong quá trình giải quyết vụ án, thực hiện chính sách đo lại hiện trạng sử dụng tổng thể toàn huyện B.V., trong đó có xã C.L. và thôn A.T., kết quả đo hiện trạng sử dụng được công khai, niêm yết tại nhà văn hóa thôn A.T., nhưng kết quả đo hiện trạng tổng thể này chỉ để phục vụ cho việc quản lý đất đai bằng số hóa, quản lý trên hệ thống máy tính, kết quả đo tổng thể hiện trạng các hộ gia đình không được đối chiếu chi tiết với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các hộ được cấp, không đối chiếu chi tiết với Bản đồ 299, khi tiến hành đo hiện trạng tổng thể, là do các hộ gia đình tự chỉ dẫn nên đã xảy ra tình trạng các hộ gia đình tự ý chỉ dẫn đo cả đất công ích. Do vậy kết quả này không có cơ sở, không có căn cứ để chấp nhận.

Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và Biên bản định giá tài sản ngày 09/4/2019 Tòa án cấp sơ thẩm, xác định:

Thửa số 155¹ , tờ bản đồ số 50, diện tích đất 1540m², GCN quyền sử dụng đất hộ bà C.T.N1., cấp ngày 07/4/2001 và Thửa số 511, 83 , tờ bản đồ số 50, diện tích đất 3.304m², GCN quyền sử dụng đất hộ bà N.T.Đ3., cấp ngày 07/4/2001, (đã tặng cho diện tích 1.087m² cho anh C.V.V6.) có giá trị: Theo giá Nhà nước: Đất ở: 660.000đ/m² , đất trồng cây lâu năm: 78.000đ/m². Theo giá thị trường: Đất vườn: 170.000đ/m²

- Tường bao: 102,4m² x 610.666đ/m² x 30% = 18.759.659 đồng (Trên tường bao có 01 lưới B40, dài 40m, cao 1,2m).

- 01 cây nhãn đường kính 40, cao hơn 3,5m có giá 1.600.000đ

- 02 cây sấu ta, đường kính 20 có giá 1.200.000đ

- 01 chuồng gà, diện tích 28,91m² : 28,91m² x 428.182đ/m² x 50% = 6.189.370đ

Toàn bộ các tài sản trên diện tích đất tranh chấp gồm: Tường bao, chuồng gà, cây nhãn, cây sấu, lưới B40 là của gia đình bà Đào xây dựng và trồng, thuộc sở hữu gia đình bà Đào.

Đối với tường bao: trên tường bao có 01 lưới B40, dài 40m, cao 1,2m. Bức tường bao này được xác định do hộ bà Đào xây dựng từ năm 1997 trước thời điểm cấp GCNQSDĐ, khi xây bức tường gia đình cụ Đoán vẫn không ý kiến gì, không báo chính quyền địa phương có biện pháp hành chính đình chỉ xây dựng. Đối với 01 chuồng gà. 01 cây nhãn đường kính 40, cao hơn 3,5m. 02 cây sấu ta, đường kính 20 thì đối với những tài sản này được tạo lập trên phần diện tích đất tranh chấp nhưng gia đình bà N1 cũng biết và không phản đối, không báo chính quyền địa phương. Tòa án cấp sơ thẩm giao cho bà N1 được sử dụng bức tường và thanh toán cho bà Đào giá trị bức tường bằng tiền theo trị giá HĐĐG đã định giá là phù hợp đúng pháp luật. Tuy nhiên đối với 01 chuồng gà mà hộ bà Đào xây một phần diện tích chuồng gà trên diện tích đất lấn chiếm của hộ bà Ngọc, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà Đào phải tháo dỡ chuồng gà, vật kiến trúc, di chuyển cây cối trên phần đất lấn chiếm của hộ bà N1 để trả lại mặt bằng cho hộ bà N1 và buộc bà N1 hỗ trợ thiệt hại giá trị bằng tiền cho hộ bà Đào khi hộ bà Đào phải tháo dỡ tài sản và vật kiến trúc, trên phần đất lấn chiếm. Hội đồng xét xử phúc thẩm, xét thấy cần giao cho bà N1 sở hữu chuồng gà, vật kiến trúc và cây cối trên phần đất chồng lấn của bà N1 và có trách nhiệm thanh toán cho bà Đào giá trị tài sản đó theo giá trị đã được Tòa án cấp sơ thẩm định giá. Cụ thể: Tường bao: $102,4m^2 \times 610.666đ/m^2 \times 30\% = 18.759.659$ đồng (Trên tường bao có 01 lưới B40, dài 40m, cao 1,2m). 01 cây nhãn đường kính 40, cao hơn 3,5m có giá 1.600.000đ. 02 cây sấu ta, đường kính 20 có giá 1.200.000đ. 01 chuồng gà, diện tích $28,91m^2$: $28,91m^2 \times 428.182đ/m^2 \times 50\% = 6.189.370đ$

Đối với những phần đất chồng lấn khác không có tranh chấp và yêu cầu giải quyết trong vụ án này nên không xem xét. Tòa án cấp sơ thẩm tạm giao các phần diện tích đất công không liên quan đến phần diện tích tranh chấp cho các đương sự là vượt quá yêu cầu của đương sự.

Án phí dân sự sơ thẩm: Theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Trường hợp các đương sự tranh chấp quyền sử dụng đất của ai thì phải chịu án phí dân sự sơ thẩm như đối với trường hợp vụ án không có giá ngạch. Tòa án cấp sơ thẩm tính án phí có giá ngạch cho các đương sự nên sửa về án phí dân sự sơ thẩm.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm số 21/2019/DS-ST ngày 29/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện B.V., thành phố Hà Nội. Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Do sửa bản án dân sự sơ thẩm bà N.T.Đ3. không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ: Điều 26, Điều 38, Điều 147, Điều 148, Điều 165, Điều 166, khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; §166, Điều 175, Điều 579, Điều 580 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166, Điều 170, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Danh mục án phí, lệ phí Tòa án ban hành kèm theo Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14.

Tuyên xử:

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 13/2019/DS-ST ngày 22/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện B.V., thành phố Hà Nội, cụ thể như sau:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà C.T.N1. đối với bị đơn bà N.T.Đ3.

Xác định hộ bà N.T.Đ3. lấn chiếm diện tích đất: 142,9m² là đất vườn thuộc quyền sử dụng hợp pháp của hộ bà C.T.N1..

Buộc hộ bà N.T.Đ3. phải trả lại cho hộ bà C.T.N1. diện tích đất vườn: 142,9m², tại thửa số 1551¹, tờ bản đồ số 50, tọa lạc tại thôn A.T., xã C.L., huyện B.V., Thành phố Hà Nội. Được xác định tại các điểm: Từ điểm A8–A9 rộng 2,91m; Từ điểm A9 – A3 dài 53m; Từ điểm A3 – A2 dài 3,29m; Từ điểm A2 – A4 rộng 1,48m; Từ điểm A4 – A5 dài 12,71m; Từ điểm A5 – A6 dài 26,61m; Từ điểm A6 – A7 dài 8,27m; Từ điểm A7 – A8 dài 8,73m. Từ điểm A4 – A dài 8,37m; Từ điểm A – A1 rộng 4,87m; Từ điểm A1 – A2 dài 5,30m; Từ điểm A2 – A4 rộng 1,48m. (Có sơ đồ kèm theo bản án).

Giao cho hộ bà C.T.N1. được sở hữu và sử dụng: Tường bao: 102,4m² có giá trị 18.759.600đ (Mười tám triệu, bảy trăm lăm mươi chín nghìn, sáu trăm đồng), (Trên tường bao có 01 lưới B40, dài 40m, cao 1,2m), được giới hạn từ các điểm: A8 – A7 dài 8,73m; A7 – A6 dài 8,27m; A6 – A5 dài 26,61m; A5 – A4 dài 12,71m; A4 – A dài 8,37m. (Có sơ đồ kèm theo bản án). 01 chuồng gà, diện tích 28,91m² có giá 6.189.400đ. 01 cây nhãn đường kính 40, cao hơn 3,5m có giá 1.600.000đ. 02 cây sấu ta, đường kính 20 có giá 1.200.000đ, trên phần diện tích đất 142,9m² chồng lấn. Bà C.T.N1. có trách nhiệm thanh toán cho bà N.T.Đ3. giá trị các tài sản trên, tổng cộng là 27.749.000 đồng (Hai bảy triệu, bảy trăm bốn mươi chín nghìn đồng).

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) bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 trên số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

3/ Về án phí: Bà N.T.Đ3. phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại bà C.T.N1. số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp 1.250.000đ (Một triệu, hai trăm lăm mươi nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009002 ngày 19 tháng 12 năm 2018 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện B.V., Thành phố Hà Nội.

Trả lại bà N.T.Đ3. 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số 0009741 ngày 06/12/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện B.V., thành phố Hà Nội.

Kể từ ngày bản án, quyết định 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 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 án theo qui 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 qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND TP Hà Nội;
- TAND huyện B.V.;
- Chi cục THADS huyện B.V.;
- Các đương sự;
- Lưu văn phòng, hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa

Mai Tiến Dũng