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: **289**/2019/DS-PT
Ngày: 04/10/2019
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: ***Bà Đặng Mạnh Cẩm Yến***

Các Thẩm phán: ***Ông Đỗ Minh Hoàng***

Ông Đinh Như Lâm

Thư ký phiên tòa: ***Bà Vương Thùy Dương***

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội: ***Bà Nguyễn Thị Thuý Hà*** - Kiểm sát viên.

Ngày 04/10/2019, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 169/2019/TLPT-DS ngày 09/5/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội về việc: "Tranh chấp quyền sử dụng đất"

Do bản án dân sự sơ thẩm số 02/2019/DSST ngày 21/02/2019 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 172/2019/QĐ-PT ngày 28/5/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội, giữa:

- *Nguyên đơn*: **Ông Đỗ Văn Hình**, sinh năm 1944

Bà Lê Thị Thoa, sinh năm 1953

Cùng trú tại: Xóm 8, thôn Yên Ngưu, xã Tam Hiệp, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội

- *Bị đơn*: **Bà Nghiêm Thanh Thúy**, sinh năm 1966

Ông Trần Văn Thế, sinh năm 1958

Cùng trú tại: Số 14A Tân Phú, phường Khương Trung, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Nghiêm Xuân Hưng, sinh năm 1980, hiện trú tại: Phòng 313A, ngõ 3, phố Thọ Lão, phường Đồng Nhân, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội

2. Anh Nguyễn Hồng Minh, sinh năm 1987

3. Chị Trương Thị Huệ Tri, sinh năm 1991

Cùng trú tại: Xóm 8, thôn Yên Ngưu, xã Tam Hiệp, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội

4. Anh Hoàng Việt Trung, sinh năm 1986

5. Chị Hoàng Thị Kim Oanh, sinh năm 1988

Cùng trú tại: Xóm 8, thôn Yên Ngưu, xã Tam Hiệp, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội

6. Ủy ban nhân dân xã Tam Hiệp, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội.

(Bà Thuý, ông Thế, anh Hưng có mặt tại phiên toà)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Do gia đình bà Thúy có nhu cầu mua đất để sử dụng, nên năm 2001 gia đình bà Thoa, ông Hình đã đồng ý bán cho bà Thúy một phần đất có diện tích 230 m^2 có các góc cạnh cụ thể: một cạnh chiều ngang là 8m, một cạnh chiều ngang là 7,5 m, cạnh dọc phía giáp nhà bà Lưu khoảng 30m, cạnh dọc phía giáp nhà là 29m. Hai bên có lập Giấy mua bán viết tay (hiện nay gia đình đã bị thất lạc giấy tờ này) và tiến hành đo đạc bàn giao đất cho nhau (có sự chứng kiến của cán bộ địa chính xã Tam Hiệp). Hai bên chỉ đo đất trên thực địa, không lập biên bản cũng như sơ đồ hiện trạng bàn giao đất.

Năm 2001 bà Thúy đã tiến hành xây dựng tường ngăn mốc giới giữa thửa đất bà Thúy mua của gia đình ông bà và thửa đất của gia đình ông bà đang sử dụng.

Ngày 16/01/2004, UBND huyện Thanh Trì đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho ông Đỗ Văn Hình có diện tích là 433 m^2 (Trong đó có cả phần đất đã bán cho gia đình bà Thúy).

Ngày 08/4/2009, ông bà đã lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Thúy và ông Thế diện tích 233 m2 đất thôn Yên Ngưu, xã Tam Hiệp, Thanh Trì, Hà Nội tại Văn phòng công chứng Hoàng Mai (số công chứng 831/HĐCN /2009, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD) và có Hồ sơ kỹ thuật thửa đất kèm theo. Đến thời điểm nào bà Thúy được Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông bà không biết.

Khi gia đình bà Thúy làm thủ tục tách thửa và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất mua của gia đình bà Thoa ông Hình, cán bộ địa chính xã đã đến đo đạc hiện trạng thực tế thì gia đình ông bà mới phát hiện ra phần diện tích 11,5 m2 đã giao thừa cho gia đình bà Thúy. Nên gia đình ông bà đã có ý kiến với chính quyền từ năm 2009 cho đến nay.

Năm 2017, ông bà có đơn yêu cầu vợ chồng bà Thúy, ông Thế trả lại cho ông bà diện tích 11,5 m2 đất đã giao thừa. Các bên đã tiến hành đo đạc lại hiện trạng thửa đất có sự tham gia của UBND xã Tam Hiệp; công ty đo đạc Thanh Trì, vợ chồng ông bà và vợ chồng bà Thúy. Theo bản đồ đo đạc hiện trạng thì diện tích đất nhà bà Thúy là 233m2, tuy nhiên hiện trạng sử dụng đất sai so với mốc giới trong sổ đỏ đã được UBND huyện Thanh Trì cấp đã lấn sang nhà ông bà là 0,5m giáp mặt đường, chạy dài theo toàn bộ thửa đất.

Nay ông bà khẳng định: phần đất gia đình bà Thúy ông Thế đang sử dụng vượt quá diện tích đất mà ông bà đã thỏa thuận bán cho bà Thúy là 11,5m2; cụ thể: cạnh giáp đường là 0,6 m; cạnh giáp nhà bà Ngận là 0,3 m; có chiều dài hai

cạnh trên toàn bộ thửa đất là 28,04m. Đề nghị gia đình bà Thúy, ông Thế trả lại cho gia đình ông bà phần đất này.

Phía bị đơn ông Thế, bà Thuý thống nhất trình bày: ông bà xác nhận năm 2001, giữa ông bà và vợ chồng ông Hình bà Thoa có thỏa thuận mua bán đất tại địa chỉ: thôn Yên Ngưu, xã Tam Hiệp, Thanh Trì, Hà Nội còn diện tích và các cạnh cụ thể là bao nhiêu không rõ. Hai bên có lập Giấy mua bán viết tay và tiến hành đo đạc bàn giao đất cho nhau (có sự chứng kiến của cán bộ địa chính xã Tam Hiệp). Hai bên chỉ đo đất trên thực địa, không lập biên bản cũng như sơ đồ hiện trạng bàn giao đất.

Cùng năm 2001, các bên đã tiến hành xác định ranh giới cũng như việc tường rào xây dựng là của gia đình ai. Cụ thể: bức tường được xây dựng trên phần đất và thuộc quyền sở hữu của bà Thúy, chi phí xây dựng bức tường là của bà Thúy. Khi xây dựng bức tường này đã có sự thỏa thuận cụ thể và trực tiếp vợ chồng ông Hình, bà Thoa chỉ vị trí bức tường để xây. Từ khi xây dựng bức tường các bên đã sử dụng ổn định và không có tranh chấp gì đối với hàng xóm xung quanh.

Ngày 08/4/2009, ông bà và gia đình vợ chồng bà Thoa, ông Hình có tiến hành lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập tại Văn phòng công chứng Hoàng Mai (số công chứng 831/HĐCN/2009, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD) và có Hồ sơ kỹ thuật thửa đất kèm theo. Đến ngày 16/4/2009 ông bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Được cấp đổi vào ngày 03/5/2017. Các cạnh (cạnh giáp đường có chiều dài là 8,13m, cạnh giáp nhà bà Ngân là 7,45, chiều dài giáp nhà ông Hình bà Thoa là 27,90m, cạnh còn lại là 30,12m).

Nay ông Hình, bà Thoa khởi kiện yêu ông bà trả lại 11,5 m^2 đất do giao thừa, ông bà không đồng ý vì: Từ khi mua đất đến năm 2017, hai bên gia đình nhiều lần đo đạc và sử dụng ổn định, không có tranh chấp gì, năm 2001 ông bà đã xây bức tường làm ranh giới giữa nhà ông bà với nhà ông Hình bà Thoa, phần ranh giới giáp ngõ là bức tường cũ ông Hình và bà Thoa xây trước đó. Đến năm 2017, ông Hình, bà Thoa có đơn ra UBND xã Tam Hiệp, Thanh Trì, Hà Nội để yêu cầu ông bà trả lại 11,5 m2 đất giao thừa thì UBND xã Tam Hiệp đã thuê công ty địa chính đến đo đạc, có sự chứng kiến của các bên đương sự và UBND xã Tam Hiệp thì phần đất gia đình ông bà sử dụng là 233 m2 đúng như trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng Hoàng Mai công chứng ngày 08/4/2009 giữa vợ chồng ông Hình, bà Thoa và ông bà (số công chứng 831/HĐCN/2009, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD). Vì vậy, ông Hình, bà Thoa yêu cầu trả lại 11,5 m2 đất giao thừa là không có căn cứ.

Đối với số tiền tạm ứng gia đình bà Thoa và ông Hình đã nộp để tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Anh Nghiêm Xuân Hưng trình bày: Anh là em trai ruột của bà Nghiêm Thanh Thúy và là người nhận chuyển nhượng 50m^2 đất mà bà Thúy đã mua của ông Đỗ Văn Hình, bà Lê Thị Thoa.

Khoảng tháng 04/2009, bà Thúy đã mua của vợ chồng ông Đỗ Văn Hình, bà Lê Thị Thoa 233m^2 đất ở tại thôn Yên Ngưu, xã Tam Hiệp, huyện Thanh Trì, Hà Nội. Việc mua bán đã được công chứng và làm đầy đủ thủ tục quy định, sau đó bà Thúy đã được cấp Giấy chứng nhận QSD đất toàn bộ 233m^2 đất dã mua.

Ngay sau khi mua xong, bà Thúy đã xây tường ngăn với các hộ liền kề và tường ngăn với phần đất còn lại của nhà bà Thoa, ông Hình (như hiện nay). Khi đó, ông Hình, bà Thoa hoàn toàn nhất trí, không có ý kiến gì; gia đình bà Thúy sử dụng và đóng thuế đầy đủ cho nhà nước toàn bộ diện tích 233m^2 đó. Năm 2015, bà Thúy đã chuyển nhượng cho anh sử dụng riêng 50m^2 đất ở (phía trong cùng) và sử dụng chung 54m^2 ngõ đi chung. Hai bên đã làm đầy đủ thủ tục pháp lý và lập hồ sơ trích đo nên anh đã được cấp Giấy chứng nhận QSD đất mang tên anh (Nghiêm Xuân Hưng). Sau khi nhận chuyển nhượng thì anh vẫn để nguyên hiện trạng là nhà cấp 4 như hiện nay và sử dụng ổn định toàn bộ diện tích sử dụng riêng cũng như ngõ đi chung. Các gia đình cùng sử dụng ngõ đi chung cũng không có tranh chấp, khiếu kiện gì và sử dụng ổn định đúng như trích đo và diện tích ông Hình, bà Thoa đã chuyển nhượng cho bà Thúy. Nay có việc ông Hình, bà Thoa khởi kiện đòi 11,5m^2 đất ở phần ngõ đi chung là không có cơ sở vì diện tích ông bà bán cho bà Thúy đến nay vẫn là 233m^2 đúng như Hợp đồng chuyển nhượng mà hai bên tự nguyện ký kết tại Phòng công chứng và đúng với Giấy chứng nhận QSD đất do cơ quan có thẩm quyền đã được cấp cho chị Thúy. Anh đề nghị Tòa án bác đơn khởi kiện của ông Hình, bà Thoa.

- Chị Hoàng Thị Kim Oanh và anh Hoàng Việt Trung thống nhất trình bày:

Vợ chồng anh chị là người nhận chuyển nhượng 30m^2 đất sử dụng riêng và 54 m^2 sử dụng chung 54 m^2 đất ngõ đi chung mà bà Thúy và ông Thế đã mua của ông Đỗ Văn Hình, bà Lê Thị Thoa.

Khoảng tháng 04/2009, bà là Nghiêm Thanh Thúy đã mua của vợ chồng ông Đỗ Văn Hình, bà Lê Thị Thoa 233m^2 đất ở tại thôn Yên Ngưu, xã Tam Hiệp, huyện Thanh Trì, Hà Nội. Việc mua bán đã được công chứng và làm đầy đủ thủ tục quy định, sau đó bà Thúy đã được cấp Giấy chứng nhận QSD đất toàn bộ 233m^2 đã mua. Ngay sau khi mua xong, bà Thúy đã xây tường ngăn với các hộ liền kề và tường ngăn với phần đất còn lại của nhà bà Thoa, ông Hình (như hiện nay). Khi đó, ông Hình bà Thoa hoàn toàn nhất trí, không có ý kiến gì; gia đình bà Thúy sử dụng và đóng thuế đầy đủ cho nhà nước toàn bộ diện tích 233m^2 đó. Ngày 21 tháng 4 năm 2017, bà Thúy đã chuyển nhượng cho vợ chồng anh chị sử dụng riêng 30m^2 đất ở (phía giữa thửa đất) và sử dụng chung 54m^2 ngõ đi chung. Hai bên đã làm đầy đủ thủ tục pháp lý và lập hồ sơ trích đo nên anh chị đã được cấp Giấy chứng nhận QSD đất mang tên vợ chồng bà Hoàng Thị kim Oanh và Ông Hoàng Việt Trung. Sau khi nhận chuyển nhượng thì anh chị đã xây dựng thành nhà 02 tầng 01 tum như hiện nay. Chi phí xây dựng là của vợ chồng anh chị, đối với diện tích sử dụng riêng cũng như ngõ đi chung anh chị sử dụng ổn định. Các gia đình cùng sử dụng ngõ đi chung cũng không có tranh chấp, khiếu kiện gì và sử dụng ổn định đúng như trích đo và diện tích ông Hình, bà Thoa đã chuyển nhượng cho bà Thúy.

Nay có việc ông Hình, bà Thoa khởi kiện đòi 11,5m^2 đất ở phần ngõ đi chung là không có cơ sở vì diện tích ông bà bán cho bà Thúy đến nay vẫn là 233m^2 đúng như Hợp đồng chuyển nhượng mà hai bên tự nguyện ký kết tại Phòng công chứng và đúng Giấy chứng nhận QSD đất do cơ quan có thẩm quyền đã được cấp cho bà Thúy. Anh chị đề nghị Tòa án bác đơn khởi kiện của ông Hình, bà Thoa.

- Anh Nguyễn Hồng Minh và chị Trương Thị Huệ Tri trình bày:

Vợ chồng anh chị là người nhận chuyển nhượng 30m^2 đất sử dụng riêng và 54 m^2 sử dụng chung mà bà Thúy và ông Thế đã mua của ông Đỗ Văn Hình, bà Lê Thị Thoa.

Khoảng tháng 04/2009, bà là Nghiêm Thanh Thúy đã mua của vợ chồng ông Đỗ Văn Hình, bà Lê Thị Thoa 233m^2 đất ở tại thôn Yên Ngưu, xã Tam Hiệp, huyện Thanh Trì, Hà Nội. Việc mua bán đã được công chứng và làm đầy đủ thủ tục quy định, sau đó bà Thúy đã được cấp Giấy chứng nhận QSD đất toàn bộ 233m^2 đã mua. Ngay sau khi mua xong, bà Thúy đã xây tường ngăn với các hộ liền kề và tường ngăn với phần đất còn lại của nhà bà Thoa, ông Hình (như hiện nay). Khi đó, ông Hình bà Thoa hoàn toàn nhất trí, không có ý kiến gì; gia đình bà Thúy sử dụng và đóng thuế đầy đủ cho nhà nước toàn bộ diện tích 233m^2 đó. Ngày 21 tháng 4 năm 2017, bà Thúy đã chuyển nhượng cho vợ chồng anh chị sử dụng riêng 30m^2 đất ở (phía giữa thửa đất) và sử dụng chung 54m^2 ngõ đi chung. Hai bên đã làm đầy đủ thủ tục pháp lý và lập hồ sơ trích đo nên anh chị đã được cấp Giấy chứng nhận QSD đất mang tên vợ chồng anh chị (Ông Nguyễn Hồng Minh và bà Trương Thị Huệ Tri). Sau khi nhận chuyển nhượng thì anh chị đã xây dựng thành nhà 03 tầng 01 tum như hiện nay, chi phí xây dựng nhà của anh chị, đối với diện tích sử dụng riêng cũng như ngõ đi chung chúng tôi sử dụng ổn định. Các gia đình cùng sử dụng ngõ đi chung cũng không có tranh chấp, khiếu kiện gì và sử dụng ổn định đúng như trích đo và diện tích ông Hình, bà Thoa đã chuyển nhượng cho bà Thúy. Nay có việc ông Hình, bà Thoa khởi kiện đòi 11,5m^2 đất ở phần ngõ đi chung là không có cơ sở vì diện tích ông bà bán cho bà Thúy đến nay vẫn là 233m^2 đúng như Hợp đồng chuyển nhượng mà hai bên tự nguyện ký kết tại Phòng công chứng và đúng Giấy chứng nhận QSD đất do cơ quan có thẩm quyền đã được cấp cho bàThúy, đề nghị Tòa án bác đơn khởi kiện của ông Hình, bà Thoa.

- Đại diện theo ủy quyền của UBND xã Tam Hiệp trình bày:

* Căn cứ hồ sơ địa chính lưu trữ thể hiện:

- Theo hệ bản đồ lập năm 1994, thửa đất đang có tranh chấp giữa các đương sự trên mang tên ông Đỗ Văn Hình là thửa số 25, tờ bản đồ số 17, diện tích 433m^2, loại đất: đất ở. Sau khi lập hồ sơ kê khai, công khai đúng quy trình và quy định đã được UBND huyện Thanh Trì cấp Giấy chứng nhận QSD đất số Q810787 ngày 16/01/2004 mang tên chủ sử dụng là ông Đỗ Văn Hình. Sơ đồ thửa đất trên Giấy chứng nhận QSD đất này hoàn toàn trùng khớp với bản đồ địa chính lập năm 1994.

Sau khi cấp Giấy chứng nhận, gia đình ông Hình sử dụng ổn định, không có tranh chấp ranh giới gì với các hộ liền kề. Chính quyền địa phương cũng chưa thực hiện bất cứ dự án thu hồi đất nào liên quan đến thửa đất nêu trên của gia đình ông Hình, bà Thoa.

Năm 2001, vợ chồng ông Hình bà Thoa có chuyển nhượng một phần diện tích thửa đất trên cho vợ chồng bà Nghiêm Thanh Thúy, ông Trần Văn Thế. Hai bên có đo đạc hiện trạng và lập hợp đồng chuyển nhượng có công chứng, sau đó hoàn thiện thủ tục và gia đình bà Thúy, ông Thế đã được cấp Giấy chứng nhận QSD đất đối với diện tích chuyển nhượng là 233m^2 đất ở, tại địa chỉ: thôn Yên Ngưu, xã Tam Hiệp, huyện Thanh Trì, Hà Nội. Sau đó, gia đình bà Thúy và ông Thế đã chuyển nhượng một phần diện tích cho những người mua khác. Tuy nhiên, tất cả những lần chuyển nhượng và sau khi được cấp Giấy chứng nhận QSD đất thì cả người bán và người mua đều không đăng ký biến động tại UBND xã Tam Hiệp. Chỉ khi xảy ra tranh chấp mốc giới giữa các hộ gia đình thì các bên mới gửi đơn đề nghị UBND xã hòa giải và giải quyết.

Sau khi có đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp mốc giới giữa gia đình bà Thoa, ông Hình với gia đình bà Thúy, ông Thế thì UBND xã Tam Hiệp đã tiến hành làm việc, hòa giải nhiều lần nhưng không có kết quả.

Quá trình Tòa án nhân dân huyện Thanh Trì thụ lý giải quyết vụ án, UBND xã Tam Hiệp có tham gia cùng đo đạc, thẩm định hiện trạng toàn bộ thửa đất có tranh chấp và xác định: theo bản đồ địa chính năm 1994 và sơ đồ thửa đất tại Giấy chứng nhận QSD đất số Q810787 ngày 16/01/2004 mang tên chủ sử dụng là ông Đỗ Văn Hình thì thực tế gia đình ông Hình xây dựng lùi vào trong ranh giới phía giáp đường làng khoảng 0.6m (phần giáp ranh với diện tích chuyển nhượng cho gia đình ông Thế, bà Thúy). Như vậy, căn cứ theo sơ đồ hiện trạng thực tế do Công ty TNHH địa chính công trình Hà Nội lập ngày 07/09/2018 thì ngoài phần diện tích thực tế gia đình ông Hình, bà Thoa và gia đình ông Thế, bà Thúy đang sử dụng (theo tường rào) còn một phần diện tích trên phần đường làng. Tuy nhiên, việc các gia đình sử dụng, xây dựng trên phần đất đã được cấp Giấy chứng nhận QSD đất là theo nhu cầu và quyền của họ được pháp luật ghi nhận, UBND xã không can thiệp khi họ không lấn chiếm đất công hoặc vi phạm quy định trật tự xây dựng.

UBND xã Tam Hiệp khẳng định: việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đỗ Văn Hình sử dụng thửa đất số 25, tờ bản đồ số 17, diện tích 433m^2 là đúng theo trình tự, quy định tại Quyết định số 65/QĐ-UBND ngày 29/8/2001 của UBND thành phố Hà Nội quy định về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở và ao vườn liền kề khu dân cư nông thôn trên địa bàn thành phố Hà Nội.

Đến nay, có việc kiện "Đòi quyền sử dụng đất" giữa các bên, Tòa án đã đưa UBND xã Tam Hiệp vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Quan điểm của chúng tôi là đề nghị Toà án căn cứ quy định pháp luật và hồ sơ tài liệu các bên cung cấp để giải quyết vụ án đảm bảo lợi ích hợp pháp của các bên. UBND xã Tam Hiệp không có yêu cầu độc lập và đề nghị gì khác. Do bận công tác nên tôi đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt chúng tôi và gửi bản án cho chúng tôi để chúng tôi thực hiện quyền, nghĩa vụ của mình.

Với nội dung như trên, tại bản án số 02/2019/DSST ngày 21/02/2019 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội đã quyết định:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Văn Hình và bà Lê Thị Thoa (Do công ty TNHH tư vấn Đăng gia Việt Nam – đại diện theo pháp luật ông Nguyễn Văn Mão đại diện) đối với vợ chồng ông Trần Văn Thế và bà bà Nghiêm Thanh Thúy (Do ông Đoàn Văn Trang đại diện).

Buộc vợ chồng ông Trần Văn Thế và bà bà Nghiêm Thanh Thúy (Do ông Đoàn Văn Trang đại diện) phải trả lại ông Đỗ Văn Hình và bà Lê Thị Thoa (Do công ty TNHH tư vấn Đặng gia Việt Nam – đại diện theo pháp luật ông Nguyễn Văn Mão đại diện) diện tích đất 9.6m^2 tại thôn Yên Ngưu, xã Tam Hiệp, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội có cạnh cụ thể như sau: Cạnh giáp đường làng có chiều dài 0,52m, cạnh giáp nhà bà Ngần 0,3m, chiều dài là 29,39m.(được xác định theo các điểm a,b,c,d của sơ đồ kèm theo).

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 thoả 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

của 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.

2/ Về chi phí thẩm định: ông Trần Văn Thế và bà bà Nghiêm Thanh Thúy (Do ông Đoàn Văn Trang đại diện) phải thanh toán cho ông Đỗ Văn Hình và bà Lê Thị Thoa (Do công ty TNHH tư vấn Đăng gia Việt Nam – đại diện theo pháp luật ông Nguyễn Văn Mão đại diện) số tiền 5.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định.

3/ Về án phí: Hoàn trả ông Đỗ Văn Hình và bà Lê Thị Thoa (Do công ty TNHH tư vấn Đăng gia Việt Nam – đại diện theo pháp luật ông Nguyễn Văn Mão đại diện) số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng (*ba trăm nghìnđồng*) theo biên lai số AA/2012/08817 ngày 06/03/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Thanh Trì.

- Ông Trần Văn Thế và bà bà Nghiêm Thanh Thúy (Do ông Đoàn Văn Trang đại diện) phải chịu 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, anh Đoàn Văn Trang (là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn) kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được để giải quyết vụ án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Sau khi phân tích nội dung, kiểm sát viên đề nghị sửa 1 phần bản án sơ thẩm: đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn (lấy số đo của cấp phúc thẩm nhưng không dùng phương pháp lồng ghép Giấy chứng nhận và hiện trạng để xem xét giải quyết vụ án).

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, yêu cầu của các bên đương sự ; quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn nộp trong hạn luật định nên được chấp nhận xem xét.

Tại phiên toà phúc thẩm bà Thoa, ông Hình vắng mặt. Ngày 03/10/2019 bà Thoa có gửi đến Toà án nhân dân thành phố Hà Nội Đơn đề nghị xin tạm hoãn phiên toà với lý do : Hiện nay bà đã làm việc với 1 số luật sư, do các bên cũng cần sắp xếp thời gian để nhận lời nên phiên toà dự kiến ngày 04/10/2019 bà chưa kịp có luật sư giúp đỡ tại phiên toà, do vậy bà đề nghị hoãn phiên toà để bà có điều kiện mời luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bà. Phía bị đơn đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật. Đại diện Viện kiểm sát đề nghị hoãn phiên toà.

Xét, ngày 04/9/2019 bà Thoa đã có đơn xin hoãn phiên toà để mời luật sư, Toà án đã hoãn phiên toà trong thời hạn 30 ngày từ ngày 04/9/2019 đến ngày 04/10/2019 để bà Thoa có đủ thời gian mời người bảo vệ quyền và lợi ích hợp

pháp cho bà, nhưng đến phiên toà hôm nay bà Thoa vẫn không thực hiện quyền mời luật sư và vẫn tiếp tục vắng mặt tại phiên toà cho thấy bà Thoa đã tự từ bỏ quyền lợi của mình. Sự vắng mặt của bà Thoa tại phiên toà hôm nay không có lý do chính đáng, không vì sự kiện bất khả kháng, nên không có căn cứ chấp nhận đơn xin hoãn phiên toà của bà Thoa. Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội đề nghị hoãn phiên toà là không phù hợp.

[2]. Về nội dung vụ án:

Thửa đất tranh chấp có nguồn gốc là của ông Đỗ Văn Hình và bà Lê Thị Thoa. Năm 2001, gia đình bà Thoa, ông Hình thoả thuận chuyển nhượng cho gia đình bà Nghiêm Thị Thúy một phần đất có diện tích là 230 m^2. Hai bên có lập Giấy mua bán viết tay (hiện nay đã bị thất lạc giấy tờ này) và tiến hành đo đạc bàn giao đất cho nhau (có sự chứng kiến của cán bộ địa chính xã Tam Hiệp), việc giao đất chỉ đo đất trên thực địa, không lập biên bản cũng như sơ đồ hiện trạng bàn giao đất. Sau đó bà Thúy đã tiến hành xây dựng tường ngăn mốc giới giữa thửa đất bà Thúy mua với phần đất gia đình bà Thoa, ông Hình đang sử dụng.

Ngày 16/01/2004 UBND huyện Thanh Trì đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng số Q 810787 diện tích 433 m^2 đất ở đứng tên ông Đỗ Văn Hình tại thửa số 25 tờ bản đồ số 17, địa chỉ: Xóm 8, thôn Yên Ngưu, xã Tam Hiệp, Thanh Trì, trong đó bao gồm cả phần đất đã thoả thuận chuyển nhượng cho gia đình bà Thuý. Theo bản đồ địa chính năm 1994 do UBND xã Tam Hiệp cung cấp cho Toà án và theo giấy chứng nhận quyền sử dụng ban đầu cấp cho ông Hình ngày 16/01/2004 đều thể hiện diện tích thửa đất số 25 tờ bản đồ số 17 tại xóm 8, thôn Yên Ngưu, xã Tam Hiệp, Thanh Trì có diện tích 433m^2.

Ngày 08/4/2009, vợ chồng bà Thoa, ông Hình đã lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nghiêm Thanh Thúy và ông Trần Văn Thế diện tích **233 m^2** đất ở thôn Yên Ngưu, xã Tam Hiệp, Thanh Trì, Hà Nội tại Văn phòng công chứng Hoàng Mai, có hồ sơ kỹ thuật thửa đất kèm theo. Xét nội dung và hình thức của hợp đồng chuyển nhượng này phù hợp với quy định pháp luật, các đương sự không tranh chấp và không có ý kiến gì về hợp đồng nên hợp đồng chuyển nhượng ngày 08/4/2009 có hiệu lực pháp luật.

Sau khi lập hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng Hoàng Mai, gia đình bà Thuý đã làm thủ tục sang tên và được Uỷ ban nhân dân huyện Thanh Trì cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng với diện tích 233 m^2 đất tại thửa số 25a tờ bản đồ số 17, địa chỉ: Xóm 8, thôn Yên Ngưu, xã Tam Hiệp, Thanh Trì, thành phố Hà Nội. Sau đó gia đình bà Thuý đã lần lượt chuyển nhượng cho các gia đình gồm:

- Gia đình anh Minh, chị Tri: diện tích 30 m^2
- Gia đình anh Trung, chị Oanh: diện tích 30 m^2
- Anh Nghiêm Xuân Hưng: diện tích 50 m^2

Diện tích còn lại bà Thuý, ông Thế đã được cấp đổi GCN số CH 599422 ngày 03/5/2017, diện tích sử dụng chung là 54 m^2, sử dụng riêng 69 m^2.

Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn, nhận thấy:

Sơ đồ thửa đất được ghi nhận trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp năm 2004 cho ông Hình, bà Thoa trùng khớp với bản đồ địa chính lập năm 1994 về hình thể thửa đất.

Tuy nhiên, theo Hồ sơ kỹ thuật thửa đất bản ghép giữa giấy chứng nhận cấp năm 2004 và hiện trạng sử dụng do Công ty cổ phần phát triển công nghệ đo đạc và bản đồ Hà Nội đo vẽ ngày 16/7/2019 thể hiện nội dung: Tổng diện tích thửa số 25 (khi chưa tách thửa) = **417,5 m^2** là ít hơn diện tích 433 m^2 đất tại giấy chứng nhận ban đầu đã cấp cho ông Hình, bà Thoa năm 2004.

- Thửa số 25a theo hiện trạng sử dụng đo đạc được là 231,0 m^2.

Diện tích trong giấy chứng nhận nhưng hiện tại không sử dụng là 2,0 m^2.

- Thửa số 25 theo hiện trạng sử dụng đo đạc được là 186,5 m^2.

Diện tích trong giấy chứng nhận nhưng hiện tại không sử dụng là 9,3 m^2.

Như vậy, tổng diện tích theo hiện trạng của thửa số 25 và thửa số 25a là 231,0 m^2 + 186,5 m^2 = 417,5 m^2 cũng ít hơn so với diện tích đất ban đầu cấp giấy chứng nhận cho ông Hình, bà Thoa.

Xét, tại thời điểm năm 2004, diện tích thực tế ông Hình, bà Thoa còn được sử dụng sau khi chuyển nhượng cho gia đình bà Thuý là : 417,5 m^2 – 233m^2 = 184,5 m^2, diện tích của bà Thuý thực tế sử dụng sau khi nhận chuyển nhượng = 231,0 m^2 đều thiếu so với diện tích ghi nhận trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của 2 gia đình.

Án sơ thẩm cho rằng lý do gia đình bà Thuý sử dụng bị thiếu đất sau khi nhận chuyển nhượng là do gia đình bà Thuý đã tự ý xây dựng các công trình lùi vào so với ranh giới ghi nhận tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp năm 2009 cho gia đình bà Thuý. Tuy nhiên theo kết quả đo đạc ngày 16/7/2019, diện tích trong giấy chứng nhận nhưng hiện tại không sử dụng của gia đình bà Thuý là 2,0 m^2, nên tổng diện tích sử dụng theo hiện trạng của bà Thuý chỉ bằng 231m^2 + 2 m^2 = 233 m^2 là trùng khớp với diện tích nhận chuyển nhượng của bà Thoa, ông Hình.

Cũng theo kết quả đo đạc ngày 16/7/2019 của TANDTP Hà Nội thể hiện diện tích thực tế của bà Thoa, ông Hình sử dụng = 186,5 m^2 là đã thừa ra so với 184,6 m^2 đất còn lại của bà Thoa, ông Hình sau khi chuyển nhượng năm 2004 cho bà Thuý.

Ông Hình, bà Thoa cho rằng gia đình bà Thuý đã xây dựng lấn chiếm sang phần đất của ông bà nhưng không đưa ra được tài liệu chứng minh nên không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu của ông Hình, bà Thoa. Do vậy cần sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Về số tiền thẩm định tại chỗ: Do không được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên ông Đỗ Văn Hình và bà Lê Thị Thoa phải chịu số tiền 5.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định.

Về án phí:

Án phí sơ thẩm: Nguyên đơn phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Tuy nhiên ông Hình, bà Thoa đều là người cao tuổi nên theo quy định pháp luật được miễn nộp án phí sơ thẩm.

Án phí phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên bị đơn không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của BLTTDS: Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 02/2019/DSST ngày 21/02/2019 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội. Cụ thể:

Áp dụng:

+ Khoản 2 Điều 26, Điều 147, Điều 155, Điều 157, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

+ Điều 117, Điều 223 Bộ luật Dân sự

+ Điều 97, 179 Luật đất đai 2013

+ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án

Xử:

1/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Văn Hình và bà Lê Thị Thoa đối với ông Trần Văn Thế và bà Nghiêm Thanh Thuý.

Gia đình ông Đỗ Văn Hình và bà Lê Thị Thoa và gia đình ông Trần Văn Thế và bà bà Nghiêm Thanh Thuý tiếp tục sử dụng đất theo hiện trạng ghi nhận tại sơ đồ kèm theo bản án này.

2/ Về chi phí thẩm định: Ông Đỗ Văn Hình và bà Lê Thị Thoa phải chịu số tiền 5.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định (đã nộp).

3/ Về án phí :

+ Án phí sơ thẩm:

Ông Đỗ Văn Hình và bà Lê Thị Thoa được miễn nộp án phí sơ thẩm. Hoàn trả ông Đỗ Văn Hình và bà Lê Thị Thoa 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số AA/2012/08817 ngày 06/03/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Thanh Trì.

+ Án phí phúc thẩm: Bà Thuý, ông Thế không phải chịu án phí phúc thẩm, được hoàn lại 300.000 đồng dự phí kháng cáo đã nộp (do anh Đoàn Văn Trang nộp thay) theo Biên lai thu số 0008616 ngày 15/3/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Thanh Trì.

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật. Các đương sự được quyền chủ động đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký và xin cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; quyền sở hữu tài sản theo quyết định của bản án và theo pháp luật.

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

Nơi nhận:
- VKSND thành phố Hà Nội
- Tòa án nhân dân huyện Thanh Trì
- Chi cục THADS huyện Thanh Trì
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

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

Đặng Mạnh Cẩm Yến

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

Đặng Mạnh Cẩm Yến

Sơ đồ đo vẽ kèm theo bản án dân sự phúc thẩm số 289/2019/DSPT ngày 04/10/2019 của Toà án nhân dân thành phố Hà Nội

CÁC THẨM PHÁN **THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**