

Bản án số: 449/2023/DS- PT

Ngày: 11/9/2023

V/v: “ *Tranh chấp ranh giới
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 Vũ Toàn Giang

Các Thẩm phán : Ông Phí Thành Chung

Ông Đỗ Minh Hoàng

- Thư ký phiên tòa: Ông Ninh Việt Hoàng – Thư ký 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 Mai Thanh - Kiểm sát viên.

Ngày 11/9/2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 248/2023/TLPT- DS ngày 13/7/2023 về tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2023/DSST ngày 30/3/2023 và ngày 03/4/2023 của Tòa án nhân dân quận H bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 337/2023/QĐXX-PT ngày 18/7/2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Bùi Tuấn P, sinh năm 1944;

Trú tại: Số 107 tổ 9, N, phường L, quận H, TP Hà Nội. Có mặt.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Thọ B, sinh năm 1946;

Trú tại: Số 105 tổ 9 N, phường L, quận H, TP Hà Nội. Có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Vi Thị P, sinh năm 1948; (có mặt)

3.2. Anh Bùi Tuấn Đ, sinh năm 1981; (có mặt)

3.3. Chị Đinh Thị H, sinh năm 1982;

3.4. Cháu Bùi Thị G, sinh năm 2006;

3.5. Cháu Bùi Thị M, sinh năm 2008;

3.6. Cháu Bùi Tuấn B, sinh năm 2012;

3.7. Cháu Bùi Thị C, sinh năm 2017.

(cháu B, cháu C, cháu G, cháu M do anh Đ và chị H đại diện).

Trú tại: số nhà 107, tổ 9 N, phường L, quận H, thành phố Hà Nội. Bà Phi, anh Đ có mặt.

3.8. Bà Trần Thị L, sinh năm 1954;(có mặt)

3.9. Anh Nguyễn Thọ D, sinh năm 1990; (có mặt)

3.10. Chị Bùi Thị Đ, sinh năm 1992;

3.11. Cháu Nguyễn Thọ Bảo P, sinh năm 2016;

3.12. Cháu Nguyễn Thọ Bảo K, sinh năm 2018.

Trú tại: Số nhà 105, tổ 9 N, phường L, quận H, thành phố Hà Nội. Bà L, anh D có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa của nguyên đơn trình bày như sau:

Ngày 27/8/2003 ông Bùi Tuấn P được Ủy ban nhân dân huyện Thanh Oai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông thửa đất số 277, tờ bản đồ 05, diện tích 365m²; địa chỉ tại thôn N, phường L, quận H, thành phố Hà Nội.

Nguồn gốc thửa đất này do ông mua của ông Nguyễn Thọ H có Văn tự bán đất nhà đoạn mai ngày 25/01/1981; tứ cận của thửa đất có phía Đông giáp đất ông Trong ông T; phía Tây giáp đất nhà ông B, phía Nam giáp đất nhà ông B, phía Bắc giáp nhà ông Đ, ông C. Văn bản có chữ ký của ông B (là em ruột của ông Nguyễn Thọ H), có xác nhận của UBND do ông chủ tịch phường xác nhận. Các chủ hộ đất liền kề thời điểm đó có ký vào văn tự là ông Nguyễn Thọ B, ông Nguyễn Thọ C và ông Nguyễn Vi C ký vào văn tự. Văn tự là do ông Nguyễn Thọ Trạnh viết văn tự (ông Trạnh là cháu ông Hiếu). Hiện nay ông Chi và ông Thọ đã chết. Bà Đỗ Thị S và Đức Thị X cũng đã chết. Ông Nguyễn Thọ T hiện đang ở tổ 7, phường L, quận H, thành phố Hà Nội. Khi mua đất không có sơ đồ bán đất, ông H chỉ mốc giới bán đất cho ông và đến nay mốc giới đất vẫn được giữ nguyên như khi mua và nhà ông cũng không tranh chấp mốc giới với đất nhà hàng xóm.

Thửa đất nhà ông và thửa đất nhà ông B có nguồn gốc là đất của ông Nguyễn Thọ T (bố ông B). Ông Nguyễn Thọ H là con trai cả của ông T. Đất của ông B do ông T đổi cho ông Nguyễn Thọ C (cháu ruột ông T).

Căn cứ vào văn tự bán đất này mà ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ngày 10/8/2003, ông được UBND huyện Thanh Oai cấp GCNQSDĐ tờ bản đồ số 05, thửa số 277, diện tích 365m² mang lên ông Bùi Tuấn P đứng bằng diện tích ông mua của ông Hiếu. Ông không khiếu nại gì về việc cấp GCNQSDĐ.

Ông cho rằng phần diện tích đất mà ông đang đòi có diện tích 6,57m² (rộng 0,9m, dài 7,31m) do ông tự đo, có vị trí nằm từ phía tường cũ kéo dài hết phần tường hậu phía sau nhà ông B, tiếp giáp với phần đất để trồng của nhà ông P là đất của gia đình ông chứ không phải của gia đình ông B, Ông yêu cầu ông B phải trả lại diện tích đất này cho ông. Phần diện tích đất này gia đình ông vẫn sử

dụng từ trước đến nay và có trồng 2 cây ổi, nhà ông thu hoạch ổi, khi ông B xây nhà tầng, đào móng có chắt vào rễ cây ổi nên cây ổi bị đổ, chết.

Bức tường hậu phía sau nhà ba gian của thửa đất nhà ông B. Phía sau thửa đất ông B đã xây hết chiều đất nhà ông B. Sau đó, ông B phá toàn bộ nhà ba gian để xây nhà ba tầng trên một phần đất của nhà ba gian tính từ ngõ nhà ông hắt vào phía trong, bức tường hậu nhà ba tầng bây giờ được xây vào móng bức tường của nhà ba gian cũ. Phần đất còn lại nhà ông B xây bể nước tiếp giáp với bức tường hậu của nhà bây giờ, ông B xây bức tường lưng cũ trồng lên tường phía sau của bể nước tiếp giáp với đất nhà ông Phụng.

Năm 2010, ông B xây nhà, giữa hai ông có giấy cam kết nội dung “thỏa thuận về tranh chấp giữa hai gia đình. Tôi làm nhà cửa sổ đằng ngõ ô vắng diện tích 0,10m, sau nhà ô vắng 0,20m nhờ nhà ông Phụng. Thỏa thuận giữa hai gia đình ông Bùi Công P không làm gì che chắn đến cửa sổ. Thực tế thì nhà ông B đã xây như trên và thời điểm đó ông vẫn đồng ý để cho ông B xây mở ô vắng nhờ sang đất nhà ông”. Giấy này do ông Nguyễn Thọ B ký.

Năm 2016 ông P mua gạch về xây nhà thì ông B có đơn lên phường cho rằng là đất nhà ông B còn 6,57m² (rộng 0,9m, dài 7,31m) còn để trống và không đồng ý cho Phụng xây. Năm 2017, ông xây nhà ông đã lùi lại để trống diện 6,57m² (rộng 0,9m, dài 7,31m) để xây nhà cho xong.

Năm 2017, ông B xây tường bao quanh 1 phần diện tích đất đang tranh chấp, ông P báo chính quyền địa phương yêu cầu nhà ông B không được xây tiếp còn 1 phần vẫn đang để đất trống. Nay ông P khởi kiện:

- Công nhận phần diện tích đất tranh chấp 6,57m² (rộng 0,9m, dài 7,31m) theo ranh giới giữa gia đình ông và gia đình ông B là của ông. Ranh giới đất là bức tường hậu đã xây hết của nhà 3 tầng nhà ông B và đề nghị xác định luôn đây là ranh giới đất của ông.

- Buộc ông B tự tháo dỡ phần tường rào xây trên đất lấn chiếm và tháo dỡ cửa ô vắng ở phía sau bức tường hậu nhà của ông B.

*** Bị đơn ông Nguyễn Thọ B trình bày:**

- Về nguồn gốc thửa đất: Năm 1971 bố ông là Nguyễn Thọ Thụy cho ông phần đất còn lại diện tích là 134m² có Giấy chia đất cho các con bản chứng thực ngày 10/3/1971 và cho ông Nguyễn Thọ H đất sau này ông Hiếu bán hết cho ông P để đi làm kinh tế mới. Khi sống cụ Nguyễn Thọ Thụy có 2 thửa đất.

- Năm 1976, ông có xây nhà cấp 4 3 gian, lưng tường hậu nhà quay sang phía đất nhà ông Phụng, khi xây có bớt lại 0,9m, chiều dài 7,4m, để mở cửa sổ, phần đất bớt lại ông có trồng 2 cây ổi, chính là phần đất đang tranh chấp bây giờ. Ranh giới giữa hai thửa đất có bờ sân gạch chính là bức tường lưng xây quay một phần diện tích đất tranh chấp làm ranh giới. Bây giờ bờ sân gạch cũ không còn nữa.

- Năm 2010 ông phá nhà cấp 4 cũ đi để xây nhà tầng như bây giờ. Móng bức tường hậu nhà tầng được xây trên móng tường cũ của nhà cấp 4 cũ, khi xây vẫn để lại phần đất để trống tiếp giáp với đất nhà ông Phụng. Năm 2017 khi ông P xây nhà thì ông xây bức tường lưng bao quanh một phần diện tích đất tranh chấp để giữ đất, do ông P xin bớt lại để cho ông P cho xe trở vật liệu đi vào để xây nhà nên ông

không xây nữa. Giữa tường lửng và nhà ba gian có một khoảng trống để xếp gạch hiện nay vẫn còn khoảng trống đó giữa tường lửng và bức tường hậu nhà 3 tầng.

Sau khi phá nhà ba gian để xây nhà tầng như hiện nay thì một phần bức tường hậu nhà ba gian tính từ ngõ nhà ông P hất vào bên trong chính là bức tường hậu của tường nhà ba tầng như bây giờ còn lại một phần tường hậu nhà ba gian (đã phá) hất vào nhà ông xây bể nước ăn hiện nay vẫn còn, bức tường lửng cũ nhà ông xây chồng lên tường bể nước.

- Ngày 27/8/2003 ông Nguyễn Thọ B được UBND huyện Thanh Oai cấp GCNQSDĐ của thửa đất số 315, tờ bản đồ số 5 diện tích 114m², mang tên ông Nguyễn Thọ B địa chỉ N, L, H, Hà Nội, sau đó ông có bán cho ông Thanh 35,8m², diện tích còn lại hiện nay là 78,2m².

Ông trình bày năm 2004 ông đã khiếu nại về việc cấp GCNQSDĐ lên UBND phường L thì được phường giải quyết bằng Thông báo số 30/2004/TB-UB ngày 18/8/2004, trong đó có nói phía Tây giáp nhà ông P theo giấy tờ cho đất ông B có mốc bờ sân gạch thẳng với thuận nhà trên có chiều dài 7,4m, theo biên bản xác minh ngày 29/6/2004 hiện trạng là 7,2m chiều này ông B đã xây nhà cấp 4 và ông P đã lát ngõ rộng 2m, vậy ngõ nhà ông P rộng còn 1,8m, Vậy mốc kẻ từ trụ hồi đầu nhà ông B kéo ra còn 0,2m. Phía Bắc giáp ngõ đi ông P theo giấy tờ cho đất ông B có chiều dài 11,5m; theo biên bản xác minh ngày 29/6/2004 là 10,6m ông B còn thiếu 0,9m. Do vậy, nếu kéo từ hậu nhà ông B đã xây còn 0,9m. Hiện trạng sân lát và tường con kiến vẫn giữ nguyên ông P mới lát 1m phía hậu giáp ngõ đi ông Phụng. Ông B căn cứ vào thông báo này và Giấy chia đất cho các con để cho rằng diện tích đất ông P đang tranh chấp là đất của gia đình ông.

Ông thừa nhận ông có ký vào Văn tự bán đất nhà đoạn mai nhưng ông đề nghị Tòa yêu cầu ông P phải cung cấp sơ đồ khi mua đất, vì ông nhớ ngoài văn tự bán đất còn có sơ đồ đất kèm theo để làm căn cứ.

Tài liệu của Tòa án:

* Theo kết quả định giá của Hội đồng định giá ngày 08/6/2021 và kết quả đo đạc của công ty đo đạc:

1. Thửa đất số 277, tờ bản đồ số 05 có diện tích trên sổ đỏ là 365m². Ngày 27/8/2003 được UBND huyện Thanh Oai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P602591. Vào sổ cấp GCN số 00646/QSDĐ/PL-TO mang tên ông Bùi Tuấn P. Hiện đang do gia đình ông Nguyễn Tuấn Phụng quản lý sử dụng.

- Thửa đất có tứ cận như sau: Tây Bắc giáp thửa 238 và thửa 276. Đông Bắc giáp thửa 248 và thửa 286. Tây Nam giáp thửa 315, ngõ đi và thửa 286. Tây giáp thửa 314.

- Trên đất có: 01 nhà gỗ lợp ngói 3 gian (gỗ Xoan) ông P xây dựng năm 2017 xây hết khoảng 500.000.000 đồng, xây trên diện tích 75,4m²; 01 nhà 3 tầng gia đình ông P xây năm 2017. Xây hết khoảng 800.000.000 đồng trên diện tích đất 54,4m²; 01 nhà tạm lợp mái broximang ông P xây năm 2000 để chăn nuôi, diện tích 51,6 m²; 01 nhà tạm lợp mái broximang ông P xây năm 2000 để chăn nuôi, diện tích 9,3 m². Tổng trị giá nhà và đất: 11.827.363.374 đồng, gồm:

+ Giá trị đất 32.000.000 đồng/m² x 363,9m² = 11.644.800.000 đồng.

- + Nhà 3 tầng, giá trị xây dựng $5.971.000 \text{ đồng/m}^2 \times 16\% \times 54,4\text{m}^2 \times 3 \text{ tầng} = 155.914.752 \text{ đồng}$.
- + Nhà mái ngói gỗ 3 gian, giá trị xây dựng $1.309.000 \text{ đồng/m}^2 \times 27\% \times 75,4 \text{ m}^2 = 26.648.622 \text{ đồng}$.
- + Nhà tạm, giá trị xây dựng 474.000 đồng/m^2 . Nhà đã hết khấu hao.

2. Thửa đất số 315, tờ bản đồ số 05 có diện tích trên sổ đỏ là $78,2 \text{ m}^2$. Ngày 27/8/2003 được UBND huyện Thanh Oai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P602680. Vào sổ cấp GCN số 00674/QSDĐ/PL-TO mang tên ông Nguyễn Thọ B. Hiện đang do gia đình ông Nguyễn Thọ B đang quản lý sử dụng.

- Thửa đất có tứ cận như sau: Phía Bắc giáp thửa 277. Phía Nam giáp ngõ đi chung. Phía Đông giáp ngõ đi của thửa 277. Phía Tây giáp thửa 315A.

- Trên đất có 01 nhà 3 tầng 1 tum xây dựng trên diện tích $43,8 \text{ m}^2$. Ông B xây dựng năm 2010 xây hết khoảng $500.000.000 \text{ đồng}$. Tổng trị giá nhà và đất: $3.195.034.304 \text{ đồng}$, gồm:

+ Giá trị đất $35.000.000 \text{ đồng/m}^2 \times 87,7 \text{ m}^2 = 3.069.500.000 \text{ đồng}$.

+ Nhà 3 tầng 1 tum, giá trị xây dựng $5.971.000 \text{ đồng/m}^2 \times 16\% \times 43,8 \text{ m}^2 \times 3 \text{ tầng} = 125.534.304 \text{ đồng}$.

3. Phần đất hai ông đang tranh chấp tiếp giáp với tường hậu của nhà 3 tầng và 1 phần tường lửng do ông B. Có diện tích $6,642\text{m}^2$ (chiều dài $7,38\text{m}$, chiều rộng $0,90\text{m}$). Phía Tây, Đông, Bắc vị trí đất tranh chấp tiếp giáp với phần đất nhà ông Phụng. Đất tranh chấp 1 phần được để trống, 1 phần được xây bởi bức tường lửng cao khoảng 70cm .

4. Giá trị xây dựng bức tường lửng xây trên diện tích đất đang tranh chấp: $2.278.000 \text{ đồng} \times 4,23\text{m} \times 10\% = 963.594 \text{ đồng}$.

* Ngày 02/11/2022, Tòa án ra Quyết định định giá bổ sung đối với cửa ô văng phía sau nhà số 105 tổ 9 N, phường L, quận H, thành phố Hà Nội. Kết quả định giá như sau:

- 01 cửa ô nhôm kính mở lật lên trên ở vị trí nhà vệ sinh tầng 1 phía tường hậu nhà ông B làm ô thoáng.

- 02 cửa sổ nhôm kính cánh mở đội có ô văng phía trên ở vị trí tầng 2, tầng 3 phía tường hậu nhà ông B các cửa sổ trên được xây năm 2010 khi ông B xây nhà 3 tầng.

Ô văng tầng 3 diện tích $0,45\text{m}^2$ (cửa sổ tầng 3 diện tích $2,2\text{m}^2$), ô văng tầng 2 diện tích $0,45\text{m}^2$ (cửa sổ tầng 2 diện tích $2,2\text{m}^2$), ô văng tầng 1 ở vị trí nhà vệ sinh diện tích $0,12\text{m}^2$. Theo Thông tư 45/2018/TT-BC ngày 7/5/2021 của Bộ Tài chính các tài sản trên là vật kiến trúc khác có thời gian sử dụng là 10 năm. Như vậy, các tài sản trên đều đã hết khấu hao.

* UBND huyện Thanh Oai có công văn số 1149/UBND-TNMT ngày 15/6/2022 cho biết UBND đã bàn giao toàn bộ hồ sơ địa giới hành chính, hồ sơ cấp giấy chứng nhận, bản đồ đo đạc năm 1997, sổ mục kê đất đai, hồ sơ xử lý vi phạm và các tài liệu khác có liên quan. Do đó, hồ sơ cấp và các thông tin liên quan đến thửa đất của ông P ông B hiện nay không còn lưu trữ.

* Phòng Tài nguyên và Môi trường –UBND quận H có công văn phúc đáp công văn của Tòa án như sau: Do không được tiếp nhận hồ sơ cá nhân của từng hộ được UBND huyện Thanh Oai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước đây nên Phòng Tài nguyên và Môi trường quận không có hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Bùi Tuấn P và ông Nguyễn Thọ B để cung cấp cho Tòa án quận H theo yêu cầu.

* UBND phường L cung cấp cho Tòa án bản đồ năm 1985, bản đồ năm 1997 và sổ mục kê năm 1997 liên quan đến thửa đất của ông B, ông Phụng, ngoài ra phường cũng không lưu giữ tài liệu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có ý kiến trình bày gì gửi đến Tòa án.

Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2023/DSST ngày 30/3/2023 và ngày 03/4/2023 của Tòa án nhân dân quận H đã Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Tuấn P về tranh chấp ranh giới đất đối với ông Nguyễn Thọ B. Cụ thể:

- Xác định ranh giới quyền sử dụng đất phần diện tích đất tranh chấp giữa ông P và ông B được xác định là thẳng bức tường hậu phía sau của nhà 3 tầng (tiếp giáp với phần đất ngõ đi nhà ông Phụng) được ông B xây liền với 1 phần tường lưng hất vào phía trong của thửa đất nhà ông B.

- Phần đất đang tranh chấp có diện tích 6,642m² (chiều dài 7,38m, chiều rộng 0,90m), phía Nam tiếp giáp phần tường hậu của nhà 3 tầng và 1 phần tường lưng thửa đất của nhà ông B; phía Tây, Đông, Bắc tiếp giáp với phần đất nhà ông Phụng, là đất của ông Phụng, thuộc quyền sử dụng của ông Phụng.

- Ông Nguyễn Thọ B phải phá dỡ bức tường lưng xây bao quanh một phần diện tích đất tranh chấp có chiều dài 4,23m, nếu ông B không phá dỡ thì ông P được quyền phá dỡ và phải thanh toán cho ông B giá trị xây dựng bức tường lưng theo kết quả định giá là 963.594 đồng.

- Ông Nguyễn Thọ B không phải phá dỡ và vẫn được tiếp tục mở cửa ô văng như trong giấy cam kết ngày 11/8/2010 có chữ ký của ông Nguyễn Thọ B đã ký theo số đo của công ty cổ phần Miền Bắc đã đo đạc để thẩm định định giá. Cụ thể:

- + 01 cửa sổ nhôm kính mở lật lên trên ở vị trí nhà vệ sinh, diện tích 0,12m² (chiều dài 0,40m, chiều rộng 0,30m);

- + 01 ô văng phía trên ở vị trí tầng 2 diện tích 0,45m² (chiều dài 1,50m, chiều rộng 1,50), phía dưới ô văng có cửa sổ nhôm kính cánh mở đôi có chiều dài 0,90m, chiều rộng 0,90m);

- + 01 ô văng phía trên ở vị trí tầng 3 diện tích 0,45m² (chiều dài 1,50m, chiều rộng 1,50m), phía dưới ô văng có cửa sổ nhôm kính cánh mở đôi có chiều dài 0,90m, chiều rộng 0,90m);

- Ông P không được xây dựng che chắn làm ảnh hưởng đến việc mở cửa ô văng, cửa sổ đã cho ông B mở theo giấy cam kết ngày 11/8/2010.

Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, quyền kháng cáo.

Không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm, bị đơn ông Nguyễn Thọ B và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị L kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người kháng cáo ông Nguyễn Thọ B và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị L giữ nguyên kháng cáo, không đồng ý với khởi kiện của nguyên đơn.

- Nguyên đơn ông P giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông B, Bà L.

Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

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

+ *Về tố tụng*: Hội đồng xét xử, thư ký và người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ các thủ tục từ khi thụ lý cho đến khi xét xử theo quy định của BLTTDS.

+ *Về nội dung*: Có cơ sở chấp nhận kháng cáo của ông B, Bà L. Đề nghị căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra công khai tại phiên tòa, kết quả phản tranh luận tại phiên tòa Hội đồng xét nhận định:

Về tố tụng:

[1] Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Thọ B, bà Trần Thị L trong hạn luật định, ông B, Bà L là Người cao tuổi nên được miễn nộp tạm ứng phí phúc thẩm. Kháng cáo hợp lệ về hình thức.

[2] Bản án sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật, thẩm quyền giải quyết phù hợp với quy định của Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung:

[3] Căn cứ vào tài liệu có trong hồ sơ vụ án, lời khai của các đương sự, xác định:

Nguồn gốc thửa đất số 277, tờ bản đồ số 05 hiện gia đình ông Bùi Tuấn P và thửa đất số 315, tờ bản đồ số 05 hiện gia đình ông Nguyễn Thọ B đang quản lý sử dụng là của cụ Nguyễn Thọ Thụy (bố ông B) đã phân chia cho 02 con trai là ông Nguyễn Thọ H và ông Nguyễn Thọ B. Sau đó ông Nguyễn Thọ H đã chuyển nhượng diện tích đất 365m² cho ông Bùi Tuấn P, hai bên có Văn tự bán đất đoạn mại có chữ ký của ông Nguyễn Thọ B và xác nhận của ủy ban. Các bên đương sự không tranh chấp về việc chuyển nhượng đất giữa ông Hiếu và ông Phương.

Ngày 27/8/2003 ông Bùi Tuấn P được Ủy ban nhân dân huyện Thanh Oai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 277, tờ bản đồ 05, diện tích 365m²; địa chỉ tại thôn N, phường L, quận H, thành phố Hà Nội.

Ngày 27/8/2003 ông Nguyễn Thọ B được Ủy ban nhân dân huyện Thanh Oai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 315, tờ bản đồ số 5 diện tích 114m², địa chỉ N, phường L, quận H, Hà Nội. Quá trình sử dụng ông B đã chuyển nhượng cho ông T 35,8m², diện tích còn lại là 78,2m².

Quá trình quản lý sử dụng, năm 2010 ông B xây nhà 03 tầng và năm 2016, năm 2017 ông P xây dựng nhà, xảy ra tranh chấp. Phần đất hai bên đang tranh chấp tiếp giáp với tường hậu của nhà 3 tầng và 1 phần tường lửng do ông B xây. Phía Tây, Đông, Bắc vị trí đất tranh chấp tiếp giáp với phần đất nhà ông Phụng. Đất tranh chấp 1 phần được để trống, 1 phần được xây bởi bức tường lửng cao khoảng 70cm.

Ông Nguyễn Thọ B, bà Trần Thị L kháng cáo không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì diện tích đất đang tranh chấp là đất của gia đình ông.

Xét, ông Nguyễn Thọ B được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 315, tờ bản đồ số 05, diện tích 114m² đã chuyển nhượng cho ông T 35,8m², diện tích còn lại 78,2m². Tại giấy chia đất ngày 10/3/1971 ông B được cụ Thụy chia cho tổng diện tích đất (134m²) có ghi rõ tứ cận, kích thước các cạnh (*trong đó cạnh chiều dài giáp ngõ đi ông Hiếu là 11,5m; cạnh giáp đất ông Hiếu là 7,4m*). Kết quả đo đạc thực tế, diện tích đất gia đình ông B đang quản lý, sử dụng là 87,7m² so với diện tích đất đã được cấp Giấy chứng nhận thừa 9,5m² nhưng lại thiếu 20m² so với diện tích đất ông B được cụ Thụy cho 134m² tại giấy chia đất ngày 10/3/1971. Do các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền không cung cấp được hồ sơ kê khai cấp Giấy chứng nhận của ông B và của ông P nên không xác định được tại sao diện tích đất ông B được cấp chỉ là 114m² mà không phải là 134m² như tại giấy chia đất. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng không ghi kích thước các cạnh. Mặc dù ông B không có khiếu nại về việc cấp Giấy chứng nhận cho gia đình mình, nhưng kể cả trong trường hợp diện tích đất ông B được cấp là 114m² thì cũng không đồng nghĩa với việc ông B từ bỏ quyền của mình đối với diện tích đất còn lại bố ông phân chia nhưng chưa được ông kê khai xin cấp Giấy chứng nhận.

Nguyên đơn ông P cho rằng diện tích đất tranh chấp là của gia đình ông. Tuy nhiên, tại văn tự mua bán đất nhà đoạn mại ngày 25/01/1981 giữa ông Hiếu (có chữ ký của ông B) chỉ ghi tứ cận thửa đất, các tài sản trên đất, không thể hiện kích thước các cạnh, tổng diện tích đất nhận chuyển nhượng; không có sơ đồ đo vẽ kèm theo.

Ông P thừa nhận sau khi nhận chuyển nhượng đến nay, gia đình ông sử dụng đất ổn định, không tranh chấp với các hộ liền kề, tứ cận thửa đất không thay đổi. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 27/8/2003 cho ông P thửa đất số 277, tờ bản đồ 05, diện tích 365m². Khi xây dựng nhà năm 2017, ông P cũng không xây vào diện tích đất đang tranh chấp. Từ thời điểm được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến nay, đương sự không có thắc mắc, khiếu nại gì về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp đối với diện tích đất 365m² mà ông P đang quản lý, sử dụng.

Kết quả đo đạc thực tế, diện tích đất gia đình ông P đang quản lý, sử dụng là 363,9m², so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp chỉ thiếu 1,1m² nhưng nguyên đơn ông P khởi kiện đòi cả phần đất tranh chấp diện tích 6,57m² và đề nghị xác định ranh giới giữa hai gia đình là bức tường hậu đã xây hết của nhà 3 tầng nhà ông B là ranh giới đất của ông. Buộc ông B tự tháo dỡ phần tường rào xây trên đất lấn chiếm và tháo dỡ cửa ô văng ở phía sau bức tường hậu nhà của ông B.

Các đương sự thừa nhận thời điểm cấp giấy chứng nhận không đo đất, chỉ thông báo được làm hồ sơ cấp giấy chứng nhận. Kết quả đo đạc hiện trạng không xác định được thừa, thiếu ở vị trí nào.

Tại Thông báo số 30/2004/TB-UB ngày 18/8/2004 của UBND xã L về việc xác minh mốc giới diện tích đất ở giữa ông Nguyễn Thọ B và ông Bùi Công P theo giấy tờ cho đất và hiện trạng sử dụng đất của ông Nguyễn Thọ B thể hiện:

- Phía đông giáp ngõ làng giấy tờ cho đất có cho đất có chiều dài 13,0m, biên bản xác minh hiện trạng ngày 29/06/2004 ông B đã xây dựng 12,6m còn thiếu 0,4m. Ông B cho biết phía nam giáp cụ Nguyễn Vi Trê đã cho 0,2m. Do vậy ông B còn thiếu 0,2m về phía ngõ đi ông P đã lát, vì vậy ngõ ông P hiện trạng rộng 2m còn lại 1,8m.

- Phía Tây giáp nhà ông P theo giấy tờ cho đất ông B có mốc bờ sân gạch thẳng với thuận nhà trên có chiều dài 7,4m. Theo biên bản xác minh ngày 29/6/2004 hiện trạng là 7,2m, chiều này ông B đã xây nhà cấp 4 và ông P đã lát ngõ rộng 2m, vậy ngõ ông P chiều rộng còn 1,8m. Vậy mốc kẻ từ trụ hồi đầu nhà ông B kéo dài còn 0,2m.

- Phía Bắc giáp ngõ đi ông P theo giấy tờ cho đất ông B có chiều dài 11,5m. Theo biên bản xác minh ngày 29/06/2004 là 10,6m ông B còn thiếu 0,9m. Do vậy nếu kéo từ hậu nhà ông B đã xây còn 0,9m. Hiện trạng sân lát và tường con kiến vẫn giữ nguyên ông P mới lát 1m phía hậu giáp ngõ đi ông Phụng.

- Phía Nam giáp cụ Nguyễn Vi Trê theo giấy tờ 8,3m. Hiện trạng 8,2m đã xây dựng riêng đoạn gãy theo giấy tờ cho ông B chỉ ghi kéo theo mốc bờ sân gạch thẳng với thỏa thuận nhà trên ông Hiếu (nhà ông Phụng). Hiện trạng theo biên bản xác minh ngày 29/6/2004 có chiều dài 2,3m.

Yêu cầu phân đất dư thừa của ông B hiện đã xây dựng nhà ở chỉ để mở cửa sổ sau và đầu hồi. Còn việc sử dụng tiếp theo 2 gia đình nên bàn bạc thống nhất báo cáo UBND xã xem xét.

Quá trình giải quyết vụ án, kết quả xem xét thẩm định đo đạc hiện trạng thể hiện:

- Phía Tây giáp nhà ông P có chiều dài 7,38m (nhà ông B còn 0,2m).
- Phía Bắc giáp ngõ đi ông P có chiều dài 10,5m (từ hậu nhà ông B đã xây còn 0,9m).
- Diện tích đất mà ông P và ông B đang tranh chấp là $6,642m^2$ (chiều dài 7,38m, chiều rộng 0,90m); ông B xây tường lưng một phần diện tích đất cao 70cm, dài 4,23m, rộng 0,90m, xây năm 2017.

Như vậy, hiện trạng diện tích đất đang sử dụng chỉ thiếu $1,1m^2$ so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp nhưng nguyên đơn ông P khởi kiện đòi cả phần diện tích $6,57m^2$ và đề nghị xác định ranh giới là bức tường hậu đã xây hết của nhà 3 tầng nhà ông B là ranh giới đất của ông, buộc ông B tự tháo dỡ phần tường rào xây trên đất lấn chiếm là không có căn cứ.

Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và quyết định phân đất có diện tích $6,642m^2$ (chiều dài 7,38m, chiều rộng 0,90m)

là đất của ông Phụng, thuộc quyền sử dụng của ông P là không phù hợp. Kháng cáo của ông B, Bà L có cơ sở chấp nhận.

[4]. Đối với yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn tháo dỡ cửa ô văng.

Như đã phân tích nêu trên, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đòi bị đơn phần diện tích đất đang tranh chấp có là không có cơ sở nên không được chấp nhận.

Mặt khác khi ông Nguyễn Thọ B xây dựng nhà 03 tầng năm 2010 có xin phép xây dựng, hai bên có Giấy cam kết vào ngày 11/8/2010 *“thỏa thuận việc tranh chấp giữa hai gia đình, tôi làm nhà cửa sổ đằng ngõ ô văng 0,10m², sau nhà ô văng 0,20m² nhờ nhà ông Phụng. Thỏa thuận giữa hai gia đình sau này ông Bùi Công P không làm gì che chắn đến cửa sổ. Tôi sẽ thực hiện theo cam kết phần tranh chấp giữa hai gia đình chấm dứt không liên quan gì đến pháp luật”*.

Tại biên bản hòa giải ngày ngày 19/7/2021 cấp sơ thẩm, nguyên đơn ông P khai “ngày 11/8/2010 ông B xây nhà, giữa tôi và ông B có giấy cam kết là ông B làm nhà cửa sổ đằng ngõ ô văng 0,10m, sau nhà xây ô văng 0,20m nhờ nhà ông Phụng. Ông P không làm gì che chắn đến cửa sổ. Thực tế thì nhà ông B đã xây như trên và thời điểm đó tôi đồng ý để ông B xây mở ô văng nhờ sang đất nhà tôi”.

Phù hợp với hiện trạng nhà 3 tầng 1 tum có cửa sổ nhôm kính, ô văng, xây dựng trên đất do ông B xây dựng năm 2010. Ông P không đưa ra được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu của mình nên không được chấp nhận.

[5]. Tại cấp sơ thẩm bị đơn có phản tố yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà UBND huyện Thanh Oai đã cấp cho ông và đòi 0,2m phía ngõ đi nhà ông Phụng. Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông B rút yêu cầu phản tố nên tòa không xem xét giải quyết.

[6] Quan điểm của đại diện VKSNDTP Hà Nội phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Về án phí: Đối với ông Bùi Tuấn P, sinh năm 1944, ông Nguyễn Thọ B, sinh năm 1946, bà Trần Thị L, sinh năm 1954 là Người cao tuổi nên căn cứ Điều 2 Luật Người cao tuổi; Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, được miễn án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015.
- Căn cứ Điều 166, Điều 175; Điều 176 của Bộ luật dân sự năm 2015
- Căn cứ Khoản 1 Điều 203 của Luật đất đai năm 2013.

Căn cứ Điều 2 Luật Người Cao tuổi; 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 và lệ phí Tòa án.

Xö : Chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Thọ B, bà Trần Thị L. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2023/DSST ngày 30/3/2023 và ngày 03/4/2023 của Tòa án nhân dân quận H và Quyết định như sau:

[1]. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Tuấn P đối với ông Nguyễn Thọ B.

[2]. Nguyên đơn ông Bùi Tuấn P, bị đơn ông Nguyễn Thọ B, Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị L được miễn án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận

- VKSND TP Hà Nội;
- TAND quận H;
- THADS quận H;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

**T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

VŨ TOÀN GIANG