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:106/2018/DS-PT
Ngày 16 - 5 - 2018
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: Ông **Nguyễn Quốc Thái**

Ông **Vũ Viết Văn**

- Thư ký phiên tòa: Ông **Quản Việt Phương**; 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 toà.

Ngày 16 tháng 5 năm 2018 tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 72/2018/TLPT-DS ngày 22 tháng 3 năm 2018 về tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 01/2018/DS-ST ngày 08 tháng 01 năm 2018 của Toà án nhân dân huyện QOI, Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 119/2018/QĐPT-DS ngày 27 tháng 4 năm 2018 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông NVSg, sinh năm 1947; (có mặt)

Địa chỉ: Thôn YNI, xã ĐQg, huyện QOI, Thành phố Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền của ông Sg: Ông MTDg, sinh năm 1977; (có mặt)

Địa chỉ: Tổ 24 phường VHg, quận HMi, Hà Nội. (Giấy ủy quyền ngày 26/3/2018)

Bị đơn: Anh NVTn**,** sinh năm 1980; (vắng mặt)

Chị NTN, sinh năm 1988; (vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn YNI, xã ĐQg, huyện QOI, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Tn, chị N.o: Ông NVOn, sinh năm 1939; (vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn YNI, xã ĐQg, huyện QOI, Thành phố Hà Nội.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1- Bà NTH, sinh năm 1947; (vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn YNI, xã ĐQg, huyện QOI, Thành phố Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền của bà H.a: Ông MTDg, sinh năm 1977; (có mặt)

Địa chỉ: Tổ 24 phường VHg, quận HMi, Hà Nội. (Giấy ủy quyền ngày 26/3/2018)

2- Ông NVKi, sinh năm 1945; (vắng mặt)

3- Bà LTQy, sinh năm 1950; (vắng mặt)

4- Ông NVOn, sinh năm 1939; (vắng mặt)

5- Bà VTM, sinh năm 1939; (vắng mặt)

Đều có địa chỉ: Thôn YNI, xã ĐQg, huyện QOI, TP.Hà Nội

Người kháng cáo: ông NVSg.

NỘI DUNG VỤ ÁN

+ Theo nội dung đơn K.i kiện của nguyên đơn ngày 28/02/2017 và các lời khai tại Tòa án, ông NVSg trình bày:

Gia đình ông có thửa đất số 526, tờ bản đồ số 04, diện tích là 278,7m2 địa chỉ xóm Chợ (Chộ), thôn YNI, xã ĐQg, huyện QOI, Thành phố Hà Nội được UBND huyện QOI cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Gia đình ông sử dụng thửa đất ở O.n định từ năm 1970 cho đến nay, giáp với thửa đất nhà ông là cái ao của nhà ông NVKi, để đảm bảo tài sản, năm 1970 gia đình ông có xây tường bao cao khoảng 1,5m; rộng khoảng 30cm; Dài khoảng 8m.

Năm 2000, gia đình ông K.i lấp ao và chuyển thành đất ở, năm 2014 ông K.i chuyển 1 phần diện tích đất cho anh NVTn, anh Tn đã xây dựng nhà và ở từ đó đến nay.

Năm 2014, vợ chồng ông vào Thành phố Nha Trang để đi chữa bệnh và trông các cháu một thời gian. Trong thời gian vợ chồng ông vắng nhà thì anh Tn đã tiến hành xây dựng trên 1 phần đất mua của ông K.i, quá trình xây từ khoảng tháng 2 đến tháng 5/2014 anh Tn đã phá bỏ một phần tường bao và xây lấn Sg đất nhà ông có chiều dài khoảng 4m, chiều rộng từ 20 cm đến 50cm.

Nay ông yêu cầu buộc anh Tn và chị N.o phải trả lại ông diện tích 1,48m2 đất ở và đoạn tường bao mà anh Tn tháo dỡ gây thiệt hại khoảng 10.000.000 đồng.

+ Bà NTH, vợ ông Sg là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có lời khai nhất trí với trình bày, yêu cầu của ông Sg và ủy quyền cho ông NVSg tại Tòa án nhân dân huyện QOI.

+ Bị đơn anh NVTn, chị NTN; Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông NVKi và bà LTQy đều do ông NVOn đại diện trình bày**:**

Năm 2013 ông NVKi là em ruột, có cho ông NVOn diện tích đất là 65m2; Chiều rộng 4m 50; Chiều dài là 14 m50 (Việc cho tặng này là chưa sang tên đổi chủ);

Ngày 02/02/2013 (Âm Lịch) ông có xây dựng nhà trên diện tích đất mà ông K.i cho, năm 2015 thì ông cho anh Tn và chị N.o ra sinh sống trên nhà và đất đó.

Nay ông Sg K.i kiện yêu cầu anh Tn và chị N.o phải trả 1,48m2 đất ở; Và đoạn tường bao mà anh Tn tháo dỡ gây thiệt hại khoảng 10.000.000 đồng. Ông không nhất trí vì ông xây dựng đúng diện tích mà ông K.i đã cho.

Việc xây dựng nhà của gia đình ông không lấn chiếm đất của gia đình ông Sg. Gia đình ông làm nhà ở O.n định đến tháng 8/2016 thì ông Sg và ông K.i có mâu thuẫn với nhau nên ông Sg mới K.i kiện ra UBND xã ĐQg và xảy ra tranh chấp. Ông đề nghị Tòa án đi xác minh và đo đạc để làm rõ diện tích đất. Nếu mà gia đình ông lấn chiếm thì sẽ chịu trách nhiệm.

Về đoạn tường bao là của em ông là NVKi xây dựng nên chứ không phải do gia đình ông Sg xây dựng.

Tại biên bản định giá tài sản ngày 27/6/2017 Tòa án nhân dân huyện QOI xác định:

- Giá đất tranh chấp theo Quyết định số 96/2014/ QĐ-UBND ngày 29/12/2014 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội là 2.900.000 đồng/1m2; Giá thị trường tại thời điểm định giá là 6.000.000đồng/1m2;

- Giá tường bao xây bằng đá năm 1970 căn cứ theo Quyết định số 06/2017/ QĐ-UBND ngày 03/3/2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội trước thuế là 1.051.299 đồng/1m3, sau thuế là 1.156.429 đồng/1m3; Hội đồng định giá định giá Giá trị xây mới thị trường tại thời điểm định giá là 1.156.429 đồng/1m3;

Bản án số 01/2018/DSST ngày 08/01/2018 Toà án nhân dân huyện QOI, Hà Nội đã xử:

1.Chấp nhận một phần yêu cầu K.i kiện của ông NVSg.

Buộc ông NVTn và bà NTN phải thanh toán trả ông NVSg tiền 0,7m2 đất ở trị giá 4.200.000 đồng và 2,25m3 xây dựng tường bao trị giá 2.601.965 đồng. TO.ng một khoản là 6.801.965 đồng (sáu triệu tám trăm linh một nghìn chín trăm sáu mươi lăm đồng).

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, ông NVSg có đơn kháng cáo toàn bộ nội dung bản án.

Tại phiên toà phúc thẩm, các đương sự không xuất trình các tài liệu chứng cứ khác. Không thỏa thuận giải quyết được vụ án. Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và đơn kháng cáo. Bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan về phía bị đơn đều xin vắng mặt tại phiên tòa.

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

Đơn kháng cáo của ông Sg là hợp pháp, còn trong thời hạn luật định.

Việc tuân theo pháp luật: Hội đồng xét xử phúc thẩm, thư ký Toà 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.

Về tố tụng: Ông NVOn và bà VTM là bố mẹ anh Tn, khai có đóng góp tiền để xây dựng nhà trên diện tích đất ông K.i cho ông O.n. Anh Tn xác định nhà do bố mẹ anh xây và cho vợ chồng anh ở. Do vậy cần xác định ông O.n và bà M.u là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Tại cấp phúc thẩm, ông O.n và bà M.u có lời khai không yêu cầu tham gia tố tụng từ cấp sơ thẩm mà chỉ yêu cầu tham gia ở cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Phần tường hậu nhà anh Tn chị N.o đang sử dụng có xây lấn sang một phần diện tích đất nhà ông Sg tạo thành một hình tam giác có diện tích 0,7 m2. Diện tích xây lấn chiếm này gia đình anh Sg đã xây dựng kiên cố, tuy nhiên diện tích lấn sang là nhỏ, không làm ảnh hưởng lớn đến sinh hoạt nhà ông Sg. Tòa án cấp sơ thẩm không buộc gia đình anh Sg phá dỡ là phù hợp quy định của pháp luật. Tuy nhiên cần buộc ông O.n bà M.u anh Tn chị N.o phải có trách nhiệm liên đới thanh toán bằng tiền cho gia đình ông Sg phần diện tích lấn chiếm.

Đối với đoạn tường bao cũ đã bị gia đình ông O.n phá dỡ. Ông Sg yêu cầu gia đình anh Tn phải trả ông đoạn tường bao trị giá 10.000.000 đồng là không có căn cứ chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đ□ợc thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm số 01/2018/DS-ST ngày 08 tháng 01 năm 2018 của Toà án nhân dân huyện QOI, Hà Nội của ông Sg nộp đúng thời hạn quy định của pháp luật.

Tại Tòa án cấp sơ thẩm, bà NTH là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ủy quyền cho ông NVSg. Tại Tòa án Hà Nội, ông Sg và bà H.a có văn bản ủy quyền ngày 26/3/2018 cho ông MTDg.

Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông NVOn và bà VTM là bố mẹ anh Tn tham gia tố tụng là thiếu sót. Tại Tòa án Hà Nội ông O.n và bà M.u có lời khai không yêu cầu tham gia tố tụng từ cấp sơ thẩm mà chỉ yêu cầu tham gia tố tụng ở cấp phúc thẩm, do đó Tòa án cấp phúc thẩm đã đưa ông O.n và bà M.u tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Anh Tn, chị N.o, ông O.n, bà M.u, ông K.i, bà Q.y có đơn xin xét xử vắng mặt, căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 Hội đồng xét xử tiến hành phiên tòa theo quy định chung.

[2] Về nội dung kháng cáo của ông NVSg:

Nguồn gốc thửa đất của gia đình ông NVSg và bà NTH tại thửa số 256, tờ bản đồ số 04, Địa chỉ xóm Chợ, thôn YNI, xã ĐQg, huyện QOI, Thành phố Hà Nội; Diện

tích 278.7m2 là của bố mẹ để lại năm 1980; ngày 23/12/2007 ông Sg có đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất và được UBND huyện công nhận quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử đất ngày 29/10/2008;

Nguồn gốc thửa đất của gia đình ông NVKi tại thửa số 02, tờ bản đồ số 11, Địa chỉ thôn YNI, xã ĐQg, huyện QOI, Thành phố Hà Nội; Diện tích 273.4 m2 là của bố mẹ để lại; ngày 19/8/2006 ông K.i có đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất và sơ đồ hiện trạng thửa đất.

Việc ông K.i cho đất gia đình ông O.n, bà M.u thì hai bên chưa thực hiện đúng theo thủ tục quy định của pháp luật. Thực tế, việc xây dựng nhà do ông O.n, bà M.u, anh Tn và chị N.o xây dựng, sau khi xây dựng xong thì có anh Tn và chị N.o ở trên nhà đất này. Ông O.n, bà M.u, ông K.i và bà Q.y, anh Tn, chị N.o đều xác nhận nội dung trên.

Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình ông Sg và ông K.i mà các bên đều thừa nhận, để xác định phần giáp ranh giữa hai thửa đất của hai gia đình, trước khi xẩy ra tranh chấp là một đường thẳng theo hồ sơ và hiện trạng thực tế là có cơ sở.

Khi tiến hành xem xét, thẩm định, đo đạc thực tế và xác định mốc giới tại hai thửa đất thì thấy, tường hậu nhà anh Tn và chị N.o có xây kiên cố sang một phần đất nhà ông Sg là 0,7m2 chứ không phải 1,48m2 như ông Sg yêu cầu, tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của ông Sg nhất trí với diện tích đo đạc thẩm định của Tòa án cấp sơ thẩm, phần diện tích đất ông Sg bị lấn chiếm là 0,7 m2 và yêu cầu phía bị đơn phải phá dỡ phần công trình xây dựng trên diện tích đất bị lấn chiếm đó để trả lại đất cho gia đình ông Sg. Xét yêu cầu trả lại diện tích đất bị lấn chiếm là 0,7 m2 của ông Sg thì thấy: Diện tích đất mà gia đình anh Tn và chị N.o xây dựng tường hậu nhà kiên cố lên 0,7m2 đất nhà ông Sg là vi phạm pháp luật về các quy định sử dụng đất đai và xây dựng. Tuy nhiên, việc xây dựng và lấn chiếm đất của gia đình anh Tn, chị N.o với diện tích nhỏ không làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến diện tích đất và sinh hoạt của gia đình ông Sg. Phần diện tích đất lấn chiếm này hình tam giác có cạnh đáy 0.33 m; các cạnh bên là 4,46 m và 4,44m được gia đình anh Sg xây làm tường hậu của nhà, nếu phá bỏ toàn bộ phần tường này sẽ ảnh hưởng đến kết cấu của ngôi nhà. Do vậy, buộc bị đơn thanh toán bằng tiền theo giá hội đồng định giá 6.000.000 đồng/1m2 trả ông Sg là phù hợp. Cụ thể: 0,7m2 X 6000.000 đồng/1m2 = 4.200.000 đồng.

Xét yêu cầu về đoạn tường bao mà ông Sg yêu cầu buộc anh Tn và chị N.o phải bồi thường thiệt hại thì thấy: Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét thực tế tại hiện trường tranh chấp và xác định nguồn gốc tường bao do gia đình ông Sg xây ngăn cách 2 thửa đất bằng đá núi xây từ năm 1970 đã bị tháo dỡ để xây dựng nhà làm thiệt hại của gia đình ông Sg có chiều dài 5m, cao 1,5m; rộng 30cm = 2,25m3. Theo biên

bản định giá ngày 27/6/2017 giá sau thuế là 1,156,429 đồng x 2,25m3 = 2,601,965 đồng. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu của ông Sg. Buộc bị đơn phải bồi thường ông Sg số tiền là 2.601,965 đồng.

Từ những nhận định trên, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn tổng số tiền là: 6.801.965 đồng là phù hợp quy định của pháp luật. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm chỉ buộc anh Tn, chị N.o có trách nhiệm thanh toán cho ông Sg là chưa chính xác, cần phải buộc anh Tn, chị N.o, ông O.n, bà M.u có trách nhiệm liên đới thanh toán cho ông Sg và bà H.a mới chính xác.

Do sửa án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa án sơ thẩm, ý kiến của vị đại diện viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, Điều 38, Điều 148, khoản 2 Điều 308 và Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 164, Điều 166, Điều 175, Điều 176, Điều 174; Điều 585; Điều 588; Điều 589 và Điều 605 Bộ luật dân sự 2015; Điều 123 Luật đất đai năm 2003; Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Xử: Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 01/2018/DSST ngày 08/01/2018 của Toà án nhân dân huyện QOI, Hà Nội, cụ thể như sau:

1.Chấp nhận một phần yêu cầu K.i kiện của ông NVSg.

Buộc anh NVTn và chị NTN, ông NVOn, bà VTM phải chịu trách nhiệm liên đới thanh toán trả ông NVSg và bà NTH giá trị 0,7m2 đất ở bằng: 4.200.000 đồng và 2,25m3 xây dựng tường bao bằng: 2.601.965 đồng. TO.ng là 6.801.965 đồng (sáu triệu tám trăm linh một nghìn chín trăm sáu mươi lăm đồng).

Về án phí: Anh NVTn, chị NTN, ông NVOn, bà VTM liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm là: 340.000 đồng (ba trăm bốn mươi nghìn đồng).

Ông NVSg phải chịu 603.000 đồng (sáu trăm linh ba nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Được trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông Sg đã nộp: 750.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số: 0007151 ngày 23/3/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện QOI, Hà Nội. Trả lại ông Sg 147.000 đồng (một trăm bốn mươi bảy nghìn đồng).

Trả lại ông Sg 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0007342 ngày 22 tháng 01 năm 2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện QOI, 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 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 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được quy 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 QOI;
-Chi cục THADS huyện QOI;
- Các đương sự;
- Lưu văn phòng, hồ sơ.

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

Mai Tiến Dũng

CÁC THẨM PHÁN **THẨM PHÁN-CHỦ TOÀ PHIÊN TOÀ**