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: 257/2019/DS-PT
Ngày: 05 - 9 - 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: Ông **Mai Tiến Dũng**

Các Thẩm phán: Ông **Vũ Toàn Giang**

Bà **Đặng Mạnh Cẩm Yến**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Đinh Thị Thu Hương** - Thẩm tra viên Toà án nhân dân thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội: Bà **Bùi Thị Hạnh** - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Ngày 05 tháng 9 năm 2019 tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 217/2019/TLPT-DS ngày 27 tháng 6 năm 2019 về Tranh chấp quyền sử dụng đất. Do bản án dân sự sơ thẩm số 08/2019/DS-ST ngày 24 tháng 4 năm 2019 của Toà án nhân dân huyện P.T., thành phố Hà Nội bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 255/2019/QĐ-PT ngày 09 tháng 8 năm 2019 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Anh **N.V.Dg.**, sinh năm 1976. Có mặt

Địa chỉ: Cụm 2, xã T.H., huyện P.T., thành phố Hà Nội.

Bị đơn: Ông **Đ.D.Tg.**, sinh năm 1960. Vắng mặt

Địa chỉ: Cụm 6, xã T.H., huyện P.T., thành phố Hà Nội.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Đ.D.Tg. là: Luật sư **N.V.Đg.**, Văn phòng luật sư Hồng Giang, Đoàn luật sư thành phố Hà Nội. Địa chỉ: số 16 ngõ 4/3 phố Dương Khê, Mai Dịch, Cầu Giấy, Hà Nội. Có mặt

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Bà **N.T.L.**, sinh năm 1964. Vắng mặt

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Loan là: ông **Đ.D.Tg.**, sinh năm 1960. Địa chỉ: Cụm 6, xã T.H., huyện P.T., thành phố Hà Nội. Theo Giấy uỷ quyền ngày 14/12/2017.

2. Chị **N.T.S.**, sinh năm 1975. Vắng mặt

3. Anh **N.V.Đc.**, sinh năm 1999. Vắng mặt

Người đại diện theo uỷ quyền của chị Sự, anh Đức là: anh **N.V.Dg.**, sinh năm 1976. Địa chỉ: Cụm 2, xã T.H., huyện P.T., thành phố Hà Nội. Theo Giấy uỷ quyền ngày 05/3/2019

Do có kháng cáo của nguyên đơn là anh N.V.Dg..

NỘI DUNG VỤ ÁN

1. Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn anh N.V.Dg. cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn anh Dũng trình bày như sau:

Năm 2001anh mua đất của ông Vương Văn Toàn sau đó giao cho mẹ vợ anh là bà Vương Thị Tâm quản lý. Đất anh mua vuông góc cạnh và đã được Ủy ban nhân dân huyện P.T., Hà Nội cấp giấy chứng nhận ngày 31/12/2002. Tuy nhiên việc chuyển nhượng giữa anh với ông Vương Văn Toàn chỉ thông qua điện thoại, không có giấy tờ gì. Năm 2004 ông Trọng là hàng xóm liền kề làm nhà xây lấn sang đất nhà anh ngay góc mà ông Trọng làm nhà vệ sinh, làm méo mó đất nhà anh, nên đất nhà anh hiện nay không còn vuông góc cạnh nữa, ông Trọng xây sang nhà anh khoảng 3-4 mét vuông, nhưng theo thực tế đo đất nhà anh bị thiếu mất 15m2, vì giấy chứng nhận Nhà nước cấp năm 2002 cho anh là 137m2 nay chỉ còn lại 122m2, nên anh yêu cầu Tòa án xem xét để ông Trọng trả lại đất cho nhà anh là 3-4 mét, diện tích còn lại đề nghị Tòa án xem xét thế nào cho đủ diện tích 137m2 cho nhà anh. Lúc nhà ông Trọng xây nhà không ai thông báo nên anh không biết, lúc nhà anh nhận giấy chứng nhận anh không để ý đất nhà anh vuông hay khuyết, đến cuối năm 2016 anh mới xem kỹ thấy đất nhà anh bị khuyết góc nên anh mới biết đất nhà anh bị lấn chiếm. Nay anh đề nghị Tòa án giải quyết theo đúng Giấy chứng nhận quyền sở dụng đất để lấy đủ đất cho gia đình anh, và buộc ông Trọng phải trả lại diện tích đất bị thiếu cho gia đình anh là 15m2 Ngoài ra anh không còn ý kiến hay đề nghị gì khác.

2. Bị đơn ông Đ.D.Tg. trình bày: Đất nhà ông được Ủy ban nhân dân huyện P.T. cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2002, diện tích 290m2, đứng tên hộ ông Đ.D.Tg., diện tích cụ thể có đúng thực tế hay không ông không đo lại nên không biết, vì thủ tục cấp giấy chứng nhận do vợ ông đi làm, thời gian đó ông đi bộ đội nên không biết, đến năm 2000 ông về thì năm 2002 được cấp Giấy chứng nhận, ông thấy Giấy chứng nhận góc cạnh vẽ hiện trạng thửa đất không đúng với thực tế đất của nhà ông, vì đất nhà ông về phía giáp đất nhà anh Dũng có góc cạnh nhưng Giấy chứng nhận lại là một đường thẳng, ông xem và có ý kiến với cụm trưởng cụm dân cư ông Trần Văn Tài, thì ông Tài ý

kiến là để sửa sau, sau đó nghĩ là không cần thiết nên ông cũng không có ý kiến gì nữa, bởi thực tế ông không có tranh chấp gì với ai. Diện tích đất thực tế của nhà ông được cấp ghi trong giấy chứng nhận có đúng là 290m2 hay không ông không rõ, đến năm 2006 thì diện tích đất nhà ông có tăng thêm. Lý do diện tích đất tăng thêm là do năm 2006 thôn Đại Điền và cụm dân cư số 6 làm đường thiếu kinh phí nên các cụ cao tuổi có đến đặt vấn đề với gia đình ông xin đổi đất lấy xi măng làm đường liên thôn với ông, ông đồng ý đổi đất phía trước nhà bây giờ cho thôn Đại Điền và trả thôn 10 tấn xi măng, trị giá là 6.500.000 đồng. Diện tích đất ông đổi với thôn có hình tam giác và có một cây đa phải chặt bỏ, đất có một chiều khoảng 3,5 - 4 mét, một chiều khoảng 2 mét, chiều dài hết hết mặt đường liên thôn, do vậy đất nhà ông tăng thêm so với giấy chứng nhận, diện tích ông khai trước đây là mua thêm khoảng 30 mét là không chính xác, vì thực tế không ai đo đạc gì cả nên không thể biết là bao nhiêu mét. Năm 2017 UBND xã có đi đo lại diện tích đất thực tế của các hộ gia đình, trong đó nhà ông thực tế đất có tăng thêm, ông có biết và xã đã thu giấy chứng nhận để làm lại nên ông không có ý kiến gì về việc UBND huyện P.T. cấp giấy chứng nhận.

Về việc nhà ông làm nhà năm 2004 thì ông có gọi bà Tâm là hàng xóm và là mẹ vợ anh Dũng ra để xác định mốc giới trước khi làm nhà, ông chỉ đất nhà ông thì bà Tâm không cho đào móng và cho rằng móng nhà ông đã đào là đất của nhà bà Tâm, thì ông gọi ông Trần Văn Giai là chủ cũ của thửa đất đến làm chứng thì ông Giai khẳng định ông làm đúng phần đất nhà ông nên bà Tâm không có ý kiến gì nữa, buổi tối cùng ngày hôm đó, ông không nhớ ngày tháng thì vợ chồng anh Dũng đến nhà ông xin phần góc đất nhà ông cho vuông đất nhà anh Dũng thì ông đề nghị trả ông 1 vạn gạch trị giá 3 triệu nhưng anh Dũng không nhất trí và ra về. Nay anh Dũng khởi kiện đề nghị ông trả lại diện tích đất lấn chiếm là 15m2, ý kiến của ông không nhất trí. Ngoài ra ông Trọng không có yêu cầu hay đề nghị gì khác.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2019/ DS-ST ngày 24/4/2019 của Tòa án nhân dân huyện P.T., thành phố Hà Nội đã quyết định:

Xử: 1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh N.V.Dg. về việc yêu cầu ông Đ.D.Tg. phải trả cho anh Dũng 15m2 đất tại cụm 6, xã T.H., P.T., Thành phố Hà Nội.

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

Không đồng ý với quyết định của bản án dân sự, ngày 6/5/2019, anh N.V.Dg. nộp đơn kháng cáo đề nghị xem xét lại bản án sơ thẩm.

Tại phiên toà phúc thẩm, nguyên đơn không xuất trình tài liệu chứng cứ khác.

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận giải quyết vụ kiện.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

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

Hội đồng xét xử phúc thẩm, thư ký Toà án và các đương sự và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho 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 nội dung: không có căn cứ xác định thửa đất của anh Dũng khi mua có diện tích bao nhiêu m^2, hình dạng thửa đất và số đo các cạnh như thế nào vì việc mua bán đất của snh Dũng không có giấy tờ xác định cụ thể. Biên bản xác định kích thước thửa đất lưu trong hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ gia đình anh Dũng, ông Trọng làm căn cứ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có chữ ký của chủ sử dụng đất và không có xác nhận của hộ liền kề. Số đo các cạnh thực tế của thửa đất anh Dũng và thửa đất của ông Trọng với sơ đồ trong Biên bản xác nhận kích thước thửa đất lưu trong hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ đều không phù hợp nhau. Không có căn cứ xác định ông Trọng lấn đất nhà anh Dũng. Tòa án cấp sơ thẩm quyết định bác đơn khởi kiện của anh Dũng là có căn cứ, phù hợp pháp luật. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự đề nghị Hội đồng xét xử: Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn; Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện P.T..

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA 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 toà; 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:* Anh N.V.Dg. nộp đơn kháng cáo và tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm trong thời hạn quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

[2] Về nội dung: Xét nội dung kháng cáo của ang Dũng, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

Anh N.V.Dg. yêu cầu giải quyết buộc ông Đ.D.Tg. trả cho anh diện tích 15m2 đất lấn chiếm, vì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà UBND huyện P.T., Thành phố Hà Nội cấp cho gia đình anh năm 2002 là 137m2, năm 2016 anh kiểm tra lại thực tế chỉ còn 122m2.

Xét lời khai ban đầu về nguồn gốc của thửa đất và so với thực tế sử dụng đất anh Dũng khai là mua của ông Vương Văn Toàn năm 2001 rồi giao cho mẹ vợ là bà Vương Thị Tâm quản lý, bà Tâm lại khai là đất của bà Tâm bán cho anh Dũng là không chính xác. Mà nguồn gốc đích thực nguyên thủy của thửa đất là của địa chủ ông Trần Văn Giai mà Nhà nước lấy ra để cấp cho người không có đất là ông Vương Văn Toản là bố đẻ của bà Vương Thị Tâm, sau đó ông Vương Văn Toàn là con trai ông Vương Văn Toản mới chuyển nhượng quyền sử dụng cho anh Dũng.

Về thực tế sử dụng đất: Quá trình từ trước đến nay anh Dũng chưa bao giờ sử dụng thửa đất này và khi chuyển nhượng quyền sử dụng giữa ông Toàn và anh Dũng không bàn giao cụ thể thực địa thửa đất, không có giấy tờ chuyển nhượng nên kích thước thửa đất dài, rộng, tứ cận bao nhiêu anh Dũng không hề biết, anh Dũng chỉ dựa vào căn cứ duy nhất là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp năm 2002 để cho rằng mình bị thiếu đất và cho rằng ông Trọng lấn đất của anh Dũng, ngoài ra anh Dũng không có căn cứ nào khác.

Xét về nguồn gốc của thửa đất: Thì thửa đất 237b tên hộ anh N.V.Dg. có nguồn gốc là được tách ra từ thửa đất số 237, diện tích 265m2; theo bản đồ thổ cư và sổ mục kê năm 1997 thì diện tích thửa số 237 sau khi được tách và cấp giấy chứng nhận diện tích chênh lệch so với nguyên thủy thửa đất số 237, sau khi được tách nhà ông Cấn 170m2, hộ anh Dũng 137m2, tổng 307m2 (tăng 42m2) nhưng không có lí giải về việc tăng diện tích.

Xét về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh Dũng; căn cứ tài liệu thu thập được tại Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất không có ý kiến của cơ quan địa chính có thẩm quyền, thủ trưởng cơ quan địa chính không ký tên đóng dấu, biên bản xác nhận kích thước thửa đất không có tên hộ giáp ranh ký mốc giáp danh, không có chữ ký của cán bộ địa chính, không có xác nhận của UBND xã, cũng không có giấy tờ về việc chuyển nhượng đất giữa ông Vương Văn Toàn và anh N.V.Dg.. Xét về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Trọng; căn cứ tài liệu thu thập được tại Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất không có ý kiến của cơ quan địa chính có thẩm quyền, thủ trưởng cơ quan địa chính không ký tên đóng dấu, biên bản xác nhận kích thước thửa đất không có tên hộ giáp ranh ký mốc giáp danh, không có chữ ký của cán bộ địa chính, không có xác nhận của UBND xã.

Hội đồng xét xử thấy rằng việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ anh N.V.Dg. và hộ ông Đ.D.Tg. không đúng trình tự, thủ tục quy định tại Thông tư số 1990/2001/TT-TCĐC ngày 30 tháng 11 năm 2001 của Tổng cục địa chính.

Xét lời trình bày của ông Trọng: Về nguồn gốc diện tích đất là do bố mẹ ông để lại cho ông, vợ chồng ông sử dụng từ trước cho đến nay. Quá trình làm nhà từ năm 2004 thì anh Dũng và bà Tâm không ai có ý kiến gì thể hiện bằng văn bản. Qua xác minh thì diện

tích đất của ông Trọng tăng lên so với giấy chứng nhận là do năm 2006 ông Trọng đổi 10 tấn xi măng để lấy thêm diện tích đất phần đường đi nên diện tích có tăng lên so với giấy chứng nhận là đúng.

Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân huyện P.T. và kết quả đo đạc bằng máy toàn đạc điện tử của Chi nhánh công ty cổ phần trắc địa, địa chính xây dựng số 6, chi nhánh Sơn Tây, Thành phố Hà Nội thì diện tích thửa đất số 237b của của hộ anh Dũng có diện tích là 121.3m2 thiếu 15.7m2 so với Giấy chứng nhận, thửa đất số 290 của hộ ông Trọng diện tích là 343.9m2, thừa 53.9 m2 so với Giấy chứng nhận.

Về việc diện tích đất nhà anh Dũng ít hơn diện tích đất được ghi nhận trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, xét thấy nguyên nhân là do quá trình tách từ thửa đất số 237 thành thửa số 237a và thửa số 237b của bộ phận đo đạc hoặc do kê khai khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Không chính xác về số liệu đo đạc.

Về diện tích đất nhà ông Trọng nhiều hơn diện tích đất được ghi nhận trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì qua xác minh tại Ủy ban nhân dân xã T.H. diện tích đất nhà ông Trọng nhiều hơn diện tích đất được ghi nhận trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được UBND huyện P.T., Thành phố Hà Nội cấp năm 2002 là do quá trình sử dụng đất từ sau khi được cấp giấy chứng nhận thì đến năm 2006 gia đình ông Trọng có đổi xi măng cho thôn Đại Điền để lấy thêm đất phía đường đi liên thôn cho nên đất của nhà ông Trọng nhiều hơn diện tích đất được ghi nhận trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 2002.

Ông Trọng xây nhà và công trình phụ giáp với đất nhà anh Dũng từ năm 2004 tính đến khi có tranh chấp là 13 năm, anh Dũng và gia đình ông Trọng cư trú cùng địa phương không thể không biết, nhưng trong suốt thời gian dài như vậy không hề có ý kiến gì, chỉ đến khi đo đạc lại thấy không đủ diện tích như ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới cho rằng ông Trọng lấn chiếm là thiếu căn cứ thuyết phục. Bởi vậy không có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Dũng đòi ông Trọng trả 15m2 đất.

Kiến nghị Uỷ ban nhân dân huyện P.T., Thành phố Hà Nội thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ anh N.V.Dg. và hộ ông Đ.D.Tg. để cấp lại theo đúng quy định.

Đối với chi phí định giá tài thì yêu cầu khởi kiện của anh Dũng không được chấp nhận, do vậy anh Dũng phải chịu toàn bộ chi phí định giá tài sản là phù hợp với Điều 157 và 167 của Bộ luật tố tụng dân sự. Xác nhận anh Dũng đã nộp đủ số tiền chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản là 2.000.000đồng. Tòa án cấp sơ thẩm quyết định bác đơn khởi kiện của anh Dũng là có căn cứ, phù hợp pháp luật.

Từ những căn cứ trên không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện P.T..

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Đ.D.Tg. và phát biểu của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tại phiên tòa phù hợp với nhận định của HĐXX.

Về án phí phúc thẩm**:** Do giữ nguyên nội dung bản án dân sự sơ thẩm nên anh N.V.Dg. phải chịu án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 160, 164, 175, 176 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 166, Điều 179, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 26, khoản 1 Điều 38, Điều 147, Điều 148, khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Luật Phí và lệ phí; Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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;

Tuyên xử: Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 08/2019/DSST ngày 24/4/2019 của Tòa án nhân dân huyện P.T., thành phố Hà Nội, cụ thể như sau:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh N.V.Dg. về việc yêu cầu ông Đ.D.Tg. phải trả cho anh Dũng 15m2 đất tại cụm 6, xã T.H., P.T., Thành phố Hà Nội.

2. Về án phí dân sự: Anh N.V.Dg. phải chịu 4.500.000đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 6.200.000đồng, theo Biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số 0005002 ngày 24/10/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P.T., Thành phố Hà Nội. Trả lại cho anh N.V.Dg. 1.700.000đồng tạm ứng án phí.

Anh N.V.Dg. phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm anh Dũng đã nộp 300.000 đồng tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005664 ngày 06/5/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P.T., Thành phố Hà Nội.

Anh N.V.Dg. phải chịu 2.000.000đ chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản. Xác nhận anh Dũng đã nộp đủ tiền chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản.

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 P.T.;
- Chi cục THADS huyện P.T.;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Mai Tiến Dũng