

Số: 190/2019/DS-PT

Ngày: 16/7/2019

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

-Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm Phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thu Nam.

Các Thẩm Phán: Ông Mai Tiến Dũng

Ông Đỗ Minh Hoàng

Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị H Lan, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội: Bà Nguyễn Mai Thanh -

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 16 tháng 7 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 116/2019/TLPT-DS ngày 25 tháng 3 năm 2019 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 15/2018/DS-ST, ngày 19/11/2018 của Tòa án nhân dân quận Long Biên, thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 193/2019/QĐ-PT ngày 10 tháng 6 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Vũ Văn B, sinh năm 1948

Địa chỉ: quận Long Biên, Hà Nội.

Có mặt tại phiên tòa.

Bị đơn: Ông Đỗ Danh T, sinh năm 1945 (*vắng mặt*)

Người đại diện theo uỷ quyền: Bà Đào Thị B1 - sinh năm 1949

Địa chỉ: quận Long Biên, Hà Nội.

Có mặt tại phiên tòa

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Đạo Thị B1, sinh năm 1949 (*có mặt*)

2. Anh Đỗ Trường Y, sinh năm 1988 (*có mặt*)

3. Chị Đỗ Minh Ph, sinh năm 1990 (*vắng mặt*)
Cùng địa chỉ: Địa chỉ: quận Long Biên, thành phố Hà Nội.
4. Bà Trần Thị L, sinh năm 1956 (*vắng mặt*)
5. Chị Vũ Thị Thanh Giang, sinh năm 1984 (*có mặt*)
6. Cháu Đỗ Nhật L1, sinh năm 2011
Cháu L1 do chị anh Y, chị Giang là đại diện theo pháp luật.
7. Anh Vũ Văn L2, sinh năm 1988 (*có mặt*)
8. Chị Lê Thị Kim D, sinh năm 1989 (*vắng mặt*)
9. Cháu Vũ Lê M, sinh năm 2009
10. Cháu Vũ Quang M, sinh năm 2017
Các cháu Lê M, Quang M do anh L2, chị D là đại diện theo pháp luật.
Cùng địa chỉ: quận Long Biên, Hà Nội.
11. Ông Hoàng Thái B2, sinh năm 1956 (*có mặt*)
12. Bà Lã Thị H, sinh năm 1960 (*vắng mặt*)
Cùng địa chỉ: Số 07 Tổ 14 phường Thạch B, quận Long Biên, Hà Nội.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, Nguyên đơn - ông Vũ Văn B trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 4, số 12 tờ bản đồ số 22 nguồn gốc do bà ngoại ông là cụ Bùi Thị S cho ông B trước năm 1950, lúc ông B nhỏ có người khác trông nom hộ, đến khoảng năm 1966 thì ông B làm nhà tranh vách đất ở, giữa các thửa đất liền kề chưa có ranh giới, chỉ có hàng rào dâm bụt. Ông B và gia đình vẫn sử dụng ổn định, liên tục, không có tranh chấp từ năm 1966 đến nay.

Khoảng năm 1984, 1985 khi đổi tiền ông xây nhà cấp 4 trần hiên mái ngói, phía giáp nhà ông T ông có để giọt ranh. Khoảng năm 1987 ông xây các tường bao quanh trừ bức tường phía nhà ông T ông có để điểm chờ để xác định ranh giới phía ao nhưng hai bên không thống nhất được.

Năm 1998, ông xây nhà hai tầng nhưng do nhà ông T bắt ông phải xây theo ý ông T nên ông B có xây thật lại gồm cả tường và móng khoảng 30cm vì cho rằng ông thiệt một chút sau này sẽ lấy vào phần đất phía dưới sau. Ranh giới đất thổ cư vẫn giữ nguyên trạng từ khi ông B xây nhà đến nay như hội đồng xem xét thẩm định và định giá. Bức tường ông T xây đè lên móng tường và móng ngôi nhà hai tầng nhà ông.

Năm 1966 khi ông về ở, đôi với thửa đất ao giữa hai bên đã hình thành bờ ngăn cách chủ yếu nhà ông T đi. Bố ông T vẫn gánh đất vạ vào bờ ao phía nhà ông B là chính, ông cụ bảo để giữ bờ ao và trồng chuối hai nhà ăn. Bố ông B có biết nhưng cho rằng không đáng gì nên không nói và để nguyên trạng. Đối với hàng cây Tà Và bố ông T trồng trên bờ và trồng sang phía nhà ông B nói là trồng để giữ bờ, bố ông B cũng không có ý kiến gì.

Khoảng năm 2000, ông B mãi đi làm ăn từ sáng đến tối mới về không để ý nên nhà ông T tự ý xây kè bờ ao. Ông B không sang nên không biết ông T xây lúc nào, ông B thấy nhà ông T lấn sang nhiều quá nên yêu cầu phường đo đạc để xác định nhưng nhà ông T không đồng ý cho đo.

Năm 2008 ông T xây nhà ông không có tranh chấp gì về mốc giới nhưng khoảng trước năm 1990 ông có tranh chấp mốc giới và có đơn gửi phường giải quyết. Từ năm 2012 đến nay năm nào ông cũng có đơn gửi phường đề nghị xem xét giải quyết nhưng không thành.

Nay ông khởi kiện đề nghị Toà án xác định ranh giới đất thổ cư và yêu cầu ông T và anh Y phải trả lại cho ông khoảng 50cm kéo dài khoảng 16m, tổng cộng là 8m² tính từ tường nhà ông B; xác định ranh giới đất ao và yêu cầu ông T phải trả lại khoảng 2m kéo dài khoảng 15m tổng cộng 30m² tính từ mép bờ ao (đường gạch ông T xây). Tổng cộng khoảng 38m².

Bị đơn - ông Đỗ Danh T trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 11 và thửa đất số 03 (ao) tờ bản đồ số 22, gia đình ông T đang quản lý, sử dụng có nguồn gốc của các cụ để lại. Năm 1991 ông T được thừa kế và sống trên thửa đất đó từ khi sinh ra. Trước năm 1987, ông B đã xây bức tường gạch 110cm cao hơn 1m có bờ trụ bên phía nhà ông B làm ranh giới giữa hai nhà, sau đó nhà ông T xây bức tường cao thêm hơn 1m (hàng rào vẫn nguyên trạng như hiện nay). Năm 2008 ông T làm sổ đỏ và cho con trai là anh Đỗ Trường Y thừa đất số 11, diện tích 333m² là toàn bộ phần đất thổ cư. Năm 2008, anh Y đứng tên xin giấy phép xây dựng nhà, tổng diện tích xây dựng 166,4m². Khi xây nhà hai bên không có tranh chấp gì về mốc giới, cũng trong năm 2008, vợ chồng ông Hoàng Thái B2 và bà Lã Thị H là hàng xóm giáp ranh với nhà ông T đã trả 30cm đất giọt ranh chạy dọc phần đất thổ cư. Sau khi ông B2 trả thì ông T đã xây tường giáp nhà ông B2 như hiện nay (có giấy trả đất và các hộ liền kề làm chứng). Ranh giới đất thổ cư đã xác định rõ, gia đình ông T không lấn của ông B.

Đối với phần đất ao: Hai điểm đầu và cuối của thửa đất ao ông B là người đã xây mốc giới. Cụ thể: Phía giáp đất thổ cư ông B xây công trình phụ; Phía giáp bờ cù (cống thoát nước chung) ông B xây tường từ trước năm 1987. Nhà ông T đều xây tường sau nhà ông B. Hai đầu mốc đã xây, phần bờ cong ở giữa có hàng cây Tà Và, nhà ông T đã đắp một con đường bằng gạch để đi ra khu vệ sinh giáp bờ cù. Ông T xác định ranh giới đất ao giữa hai nhà là rặng cây Tà Và là bờ. Hiện trạng vẫn giữ nguyên không thay đổi.

Ông T không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông B vì mốc giới giữa hai nhà không thay đổi từ trước đến nay.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Đào Thị B1 trình bày: Bà là vợ của ông T, năm 1972 khi bà về làm dâu đã có nhà đất như hiện nay. Trước năm 1987, ông B chặt rặng cây dưới của các cụ để lại và là người xây tường mốc giới chung không phải tường riêng của nhà ông B.

Ranh giới đất ao bà nhất trí như ông T trình bày. Ở thửa đất nào ông B cũng là người xây tường xác định ranh giới trước. Ông B xây tường hết đất nhưng để mở chõ sang nhà bà là vô lý nên bà xây bịt lại.

Giữa hai nhà vẫn giữ nguyên mốc giới. Nguyên tắc thủy phá thổ nên nhà bà không thể bồi ao lên bờ để lấn đất nhà ông B được. Bà nhất trí với ý kiến của ông T, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông B.

2. Bà Trần Thị L trình bày: Bà là vợ của ông B, năm 1982 bà về làm dâu, bà không biết gì về nhà đất của gia đình nhà chồng, bà không có ý kiến tham gia gì. Bà hoàn toàn nhất trí với quan điểm của ông B, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

3. Chị Vũ Thị Thanh Giang trình bày: Bố mẹ chị có hai người con là chị và em trai là Vũ Văn L2, sinh năm 1988 có vợ là Lê Thị Kim D sinh năm 1989 có 02 con là Vũ Lê M, sinh năm 2009, Vũ Quang M, sinh năm 2017. Chị có 01 con trai là Đỗ Nhật L1, sinh năm 2011. Hiện nay hai chị em cùng gia đình đang sống cùng bố mẹ chị tại thửa đất nêu trên. Chị nhất trí với yêu cầu khởi kiện của ông B, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

4. Anh Đỗ Trường Y trình bày: Vợ chồng anh hiện đang sinh sống tại Tổ 14 phường Thạch B cùng bố mẹ. năm 2008, anh được UBND quận Long Biên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 11 có diện tích 333m². Anh Trường đứng tên xin giấy phép làm nhà và sinh sống ổn định không có ai

tranh chấp gì. Nay ông B khởi kiện, anh không đồng ý, anh nhất trí với ý kiến của bố mẹ anh là ông T bà B1, anh không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

5. *Chị Đỗ Minh Ph trình bày:* Chị là vợ của anh Đỗ Trường Y, anh chị mới kết hôn, chị chưa có đóng góp gì trong việc xây dựng tôn tạo nhà đất của gia đình nhà chồng. Chị không có yêu cầu độc lập, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

6. *Ông Hoàng Thái B2 và bà Lã Thị H trình bày:* Năm 2008, ông bà có trả đất giọt ranh cho gia đình ông T, việc trả đất là hoàn toàn tự nguyện vì giữa hai gia đình đều biết về việc các cụ để đất giọt ranh. Năm 2008 gia đình ông được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phần diện tích được cấp không bao gồm Phần đất nhà ông trả lại cho ông T vì nhà ông xác định không phải đất của mình nên không kê khai. Cụ thể ông đã trả 30cm chạy dọc đất giữa nhà ông và nhà ông T dài khoảng 30m. Việc trả đất có biên bản trả đất viết tay giữa ông và vợ ông là bà Lã Thị H, và bên nhận đất có ông T, bà B1 ký, có chứng kiến của ông Hoàng Văn Thụy là hàng xóm (có biên bản trả đất giọt ranh kèm theo). Ông B2 cam đoan những lời trình bày trên là đúng sự thật, nếu sai xin chịu trách nhiệm trước pháp luật.

Sau khi trả đất gia đình ông T đã quản lý, sử dụng phần đất đó, gia đình ông không có ý kiến gì và không yêu cầu gì trong vụ án này. Ông không có yêu cầu độc lập hay yêu cầu gì khác, nhất trí với kết quả xem xét thẩm định và định giá tài sản mà Tòa án đã thực hiện.

7. *Anh Vũ Văn L2 và chị Lê Thị Kim D trình bày:* Anh L2 là con đẻ của ông B, bà L, có vợ là chị Lê Thị Kim D. Anh chị có hai con là Vũ Lê M, sinh năm 2009, Vũ Quang M, sinh năm 2017. Hiện nay vợ chồng anh đang ở cùng bố mẹ tại địa chỉ số phường Thạch Bàn. Anh chị chỉ sinh sống trên đất của bố mẹ, không có đóng góp công sức gì trong việc xây dựng tôn tạo nhà đất. Trong vụ án này anh chị không có yêu cầu độc lập hay yêu cầu gì khác. Các thủ tục giải quyết tại Tòa án, anh chị đã biết, đề nghị để ông B đứng ra giải quyết theo yêu cầu của pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 15/2018/DSST ngày 19/11/2018 của Tòa án nhân dân quận Long Biên, Hà Nội đã xét xử:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Văn B về việc tranh chấp quyền sử dụng đất và xác định mốc giới phần đất thổ cư tính từ bức tường cũ sang phía nhà ông T 50cm. Xác định mốc giới ngăn cách giữa hai nhà là mép bức tường gạch đỏ 110 cao 120cm về phía nhà ông T nay thuộc quyền sở hữu sử dụng của

ông Đỗ Trường Y do ông Vũ Văn B xây được xác định bởi các mốc 12,42,43,41 (*Có sơ đồ kèm theo*).

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Văn B về việc tranh chấp quyền sử dụng đất và xác định mốc giới phân đất ao. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Đỗ Danh T, bà Đào Thị B1, anh Đỗ Trường Y về việc xác định mốc giới giữa hai nhà đối với thửa đất ao tính từ tâm rặng tà và về phía nhà ông T 40cm kéo dài từ phần đất thổ cư giáp ao đến bức tường sát bờ cừ được xác định bởi các mốc 36,35,34,33 (*Có sơ đồ kèm theo*).

- Xác định diện tích nhà ông Vũ Văn B là 554,3m² (thuộc thửa số 4; thửa số 12 tờ bản đồ số 22); diện tích nhà ông Đỗ Danh T là 353,8m² (thuộc thửa số 3 tờ bản đồ số 22); diện tích nhà anh Đỗ Trường Y là 333m² (thuộc thửa số 11 tờ bản đồ số 22).

Các đương sự không được lấn chiếm, thay đổi mốc giới ngăn cách, có nghĩa vụ tôn trọng, duy trì ranh giới chung.

Ngoài ra bản án còn T về phần án phí, quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, ngày **26/11/2018**, Nguyên đơn ông Vũ Văn B có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm xem xét, giải quyết và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo.

Bị đơn không kháng cáo, nhất trí với bản án sơ thẩm.

Các 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 ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Về nội dung: Sau khi phân tích nội dung vụ án và xem xét nội dung đơn kháng cáo, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu:

- Không có căn cứ xác định phía gia đình ông T ép ông B phải xây tường thụt vào 50cm đối với phần đất thổ cư để xác định ranh giới;

- Ông B là người đã xây tường xác định ranh giới từ trước; phần móng nhà ông B xây chừa ra 5cm nhưng nằm trong khuôn viên thửa đất của gia đình ông B; Ranh giới giữa hai thửa đất ao là rặng cây Tà Và do bố ông T trồng từ nhiều năm nay phát triển đều ra cả hai phía; Khi anh Y làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất cũng như làm nhà, ông Y biết nhưng không khiếu nại hay thắc mắc gì; xác M tại địa Ph thể hiện bản đồ không thể hiện kích thước cụ thể, bản đồ năm 1973 chưa được hiệu chỉnh, không có dấu nên không có giá trị pháp lý; Tại phiên tòa bị đơn giữ nguyên quan điểm xác định ranh giới thửa đất ao tính từ tâm rặng cây Tà Và kéo dài về phía nhà ông B.

- Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án xác định mốc giới thửa đất và phần diện tích đất do bị đơn lấn chiếm mốc giới, Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết và xác định cả phần diện tích của cả bốn thửa đất là vượt quá yêu cầu khởi kiện. Do vậy đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

1. Về tố tụng:

Nguyên đơn ông Vũ Văn B có đơn kháng cáo trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên xác định là hợp lệ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà bà L, bà H, chị D và chị Ph có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử theo quy định của pháp luật

2. Về Nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của Nguyên đơn. Hội đồng xét xử xét thấy:

2.1 Căn cứ xác định mốc giới đối với phần đất thổ cư (phần giáp ranh diện tích nhà và đất ở của anh Đỗ Trường Y đã được UBND quận Long Biên cấp GCNQSDĐ).

Căn cứ vào lời trình bày của các đương sự, tài liệu, chứng cứ do các đương sự giao nộp và Tòa án thu thập được thể hiện:

Thửa đất số 12 tờ bản đồ số 22 tại địa chỉ Tổ 14 phường Thạch B, quận Long Biên, Hà Nội, ông B là người đứng tên chủ sử dụng đất và thửa đất số 11 trước đây ông T là người đứng tên chủ sử dụng đất, sau này ông T đã cho con trai là anh Đỗ Trường Y, anh Y đã kê khai và làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ngày 12/9/2008 Ủy ban nhân dân quận Long Biên đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Đỗ Trường Y với diện tích 333m². Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa các đương sự đều xác nhận giữa hai thửa đất có bức tường gạch xây ngăn cách, ông B xác nhận ông là người đã xây bức

tường này vào năm 1985, bức tường gạch xây 10cm, cao 120cm và vẫn giữ nguyên hiện trạng như hiện nay. Tuy nhiên ông B cho rằng khi ông xây móng tường ông có để hờn gạch quay ngang. Năm 2008 ông T xây nhà đã xây 01 bức tường cao khoảng 2m áp sát bức tường ông B đã xây và nằm đè lên móng tường và móng nhà của nhà ông B dẫn đến việc diện tích đất của ông bị thiếu khoảng 50cm và kéo dài 16m, tổng cộng là 8m².

Để có căn cứ xem xét giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn, Toà án cấp sơ thẩm đã tiến hành xem xét, thẩm định, qua kiểm tra thực tế hiện trạng hai thửa đất thể hiện, móng nhà và móng tường nhà ông B xây sâu khoảng 60cm, phần móng nhà ông B xây chĩa ra 5cm nằm trong phạm vi ranh giới bức tường của nhà ông B, không nằm trong phần đất nhà ông T và không nằm dưới bức tường của ông T xây như ông B trình bày là ông T xây đè lên móng.

Ông B cũng trình bày ông T xây tường đè lên móng trụ cổng của nhà ông khoảng 6cm. Tại thời điểm xem xét, thẩm định, do không khoan được móng trụ cổng nên ông B không yêu cầu nữa, nên Toà án cấp sơ thẩm không xem xét.

Như vậy ông B cho rằng ông T lấn chiếm sang phần diện tích đất của nhà ông và xây đè lên móng tường và móng nhà của ông B là không có căn cứ. Ngoài ra trong quá trình anh Y làm thủ tục và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng như tiến hành xây nhà vào năm 2008, ông B biết nhưng không có ý kiến hay khiếu nại gì đối với việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và việc anh Y xây nhà. Điều đó cũng thể hiện ông B đã xác nhận ranh giới giữa hai thửa đất của ông và của anh Y. Do đó yêu cầu khởi kiện và kháng cáo của ông B cho rằng, ông T đã lấn sang phần đất của ông 50cm chiều ngang, và chiều dài khoảng 15 đến 16m, tổng cộng là 8m² là không có căn cứ chấp nhận.

2.2 Căn cứ xác định mốc giới đối với phần đất ao: Căn cứ vào việc xem xét, thẩm định của Tòa án cấp sơ thẩm thể hiện, hiện trạng Ao của nhà ông B còn giữ nguyên, Ao của nhà ông T đã san lấp một phần thành vườn. Giữa hai thửa đất ao có rặng cây Tà Và được trồng từ trước. Ông B và ông T đều xác nhận rặng cây Tà Và có từ khi bố ông T trồng. Ông T trình bày bố ông trồng cây Tà Và trên phần đất ao của nhà ông từ mấy chục năm nay, mục đích để giữ đất. Những người làm chứng là hàng xóm liền kề nhà ông B và ông T đều xác nhận, hàng cây Tà Và do bố ông T trồng bờ ao tồn tại trên 30 năm nay.

Tại thời điểm kiểm tra hiện trạng, diện tích đất nhà ông T và ông B có biên độ, diện tích nhà ông T tăng thêm bao gồm cả phần diện tích gia đình ông Hoàng

Thái B2 trả giọt ranh và phần diện tích lấn ra bờ cù (mương tiêu nước chung của làng). Ông B khẳng định nhà ông không lấn ra bờ cù, không có tranh chấp mốc giới với ai. Căn cứ để ông B khởi kiện việc tranh chấp quyền sử dụng đất là bản đồ năm 1973, diện tích hai thửa đất 221, 223 (nay là thửa số 4 và số 12) có diện tích là 604m², các số liệu qua các thời kỳ do chính quyền địa Ph đo ông chỉ được biết qua giấy tờ, thấy đất nhà ông T tăng lên còn đất nhà ông B giảm đi nên khẳng định đất nhà ông B thiếu là do nhà ông T lấn sang.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành xác M và được UBND quận Long Biên và UBND phường Thạch B cho biết: UBND phường Thạch B đang lưu trữ hệ thống bản đồ các năm 1973, 1990, 1993, trong đó bản đồ 1973 chưa được hiệu chỉnh, không có đóng dấu của cơ quan có thẩm quyền. Bản đồ năm 1990 và năm 1993 có đóng dấu, khi làm hồ sơ cấp GCNQSDĐ cho các hộ trên địa B, UBND Phường căn cứ vào bản đồ năm 1993 là bản đồ đo vẽ gần nhất. Đối với phần diện tích có biến động của các thửa đất đang tranh chấp, UBND phường không xác định được nguyên nhân biến động vì trên bản đồ và các hồ sơ địa chính không thể hiện kích thước cụ thể. Quá trình sử dụng từ năm 1993 đến nay tại thửa số 4, diện tích 324m², thửa 12 diện tích 252m² (chủ sử dụng là ông B); thửa số 3 diện tích 367m², thửa 11 diện tích 333m², (chủ sử dụng đất là ông T) không có sự thay đổi về mốc giới. Thửa đất số 11 đã được UBND quận Long Biên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 451651, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 1686, số QĐ: 2363/QĐ-UB MS: 10127091758 ngày 12/9/2008 cho anh Đỗ Trường Y, diện tích 333m². Hồ sơ địa chính lưu trữ tại địa Ph thể hiện trong tờ khai xin đăng ký QSDĐ của ông Vũ Văn B thể hiện: Thửa số 288: 254m², thửa 289: 280m². Tổng 534m². Tờ khai này do cá nhân sử dụng đất tự kê khai để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giai đoạn năm 1986 -1987 có chữ ký của ông B thể hiện việc ông B biết và công nhận diện tích đất tổng là 534m² và không có ý kiến thắc mắc gì. Tài liệu trong hồ sơ thể hiện, năm 2015, 2016, ông B đã được Ủy ban nhân dân phường thông báo về việc kê khai đăng ký sử dụng đất làm căn cứ để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tuy nhiên ông B không thực hiện việc kê khai, hiện nay hai thửa đất của ông B cũng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Xét thấy ông B chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên chưa đủ căn cứ xác định diện tích hai thửa đất của ông B được sử dụng hợp pháp là bao nhiêu m² và ranh giới tiếp giáp đất với nhà ông T như thế nào để giải quyết vụ án theo yêu cầu khởi kiện của ông B.

Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành thu thập chứng cứ và đo đạc xác định diện tích đất thực tế của thửa đất số 04 và số 12 của ông B là 576m²; diện tích thửa đất số 03 và số 11 của ông T là 693,4m². Đối với thửa đất số 11, UBND quận Long Biên đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện tích 333m² cho anh Đỗ Trường Y (con trai ông T).

Tại phiên tòa, ông T, bà B1 và anh Y tự nguyện đề nghị Tòa án xác định ranh giới hai thửa đất ao tính từ tâm rặng cây Tà Và về phía nhà ông T là 40cm, kéo dài đến bức tường sát bờ cù để tạo hòa hiếu giữa các bên và giải quyết dứt điểm vụ kiện, xét thấy đề nghị của ông T, bà B1, anh Y là tự nguyện và phù hợp với quy định của pháp luật nên Tòa án ghi nhận. Tuy nhiên do Tòa án ghi nhận ý kiến tự nguyện của bị đơn nên có sự điều chỉnh về mốc giới, đây không phải là căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn như Tòa án cấp sơ thẩm đã T. Ngoài ra yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn đề nghị xác định ranh giới thửa đất và phần diện tích đất do bị đơn lấn chiếm ranh giới. Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết và xác định cả phần diện tích của bốn thửa đất là vượt quá yêu cầu khởi kiện, do vậy Tòa án cấp phúc thẩm cần sửa bản án sơ thẩm, phù hợp với yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn, phù hợp với quy định của pháp luật. Trên cơ sở đó xác định mốc giới cụ thể:

Mốc giới ngăn cách giữa nhà đất của ông B và nhà đất của anh Y (thửa đất số 11 và thửa đất số 12) là bức tường gạch xây cao 120cm, nguồn gốc của ông B xây từ năm 1985; Mốc giới ngăn cách giữa hai phần đất ao của ông B và ông T (thửa số 3 và số 4) tính từ tâm (điểm giữa) rặng cây Tà Và về phía nhà ông T 40cm, kéo dài từ phần đất thổ cư giáp ao đến bức tường sát bờ cù (mương làng) 16,6m (đã trừ phần đất làm mương làng), tổng cộng là 6,64m², bản án sơ thẩm tính tròn 6,6m² là còn thiếu, cần sửa lại bản án sơ thẩm.

Từ những phân tích nêu trên không có căn cứ để Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông B cho rằng ông T lấn chiếm 38m² bao gồm 8m² đất thổ cư và 30m² đất ao của ông B.

Đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội là có căn cứ và phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Về án phí: Các đương sự được miễn án phí theo quy định tại điểm đ Điều 12, khoản 1 Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội.

Hoàn trả lại cho Nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm và dân sự phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 175, Điều 176 Bộ luật dân sự;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Sửa bản án sơ thẩm số 15/2018/DS-ST, ngày 19/11/2018 của Tòa án nhân dân quận Long Biên, thành phố Hà Nội.

T xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Văn B về việc tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu xác định ranh giới phần đất thổ cư tính từ bức tường cũ sang phía nhà ông T 50cm, kéo dài 16m, tổng diện tích là 8m².

Xác định mốc giới ngăn cách giữa hai thửa đất số 11 tờ bản đồ số 22 (*đã được UBND quận Long Biên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 451651, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 1686, số QĐ: 2363/QĐ-UB MS: 10127091758 ngày 12/9/2008 đứng tên anh Đỗ Trường Y, diện tích 333m²*) và thửa đất số 12 tờ bản đồ số 22 (*chủ sử dụng đất là ông Vũ Văn B*), tại địa chỉ Tổ 14 phường Thạch B, quận Long Biên, Hà Nội, là mép bức tường gạch đỏ xây cao 120cm về phía nhà ông T nay thuộc quyền sở hữu sử dụng của ông Đỗ Trường Y. Bức tường gạch do ông Vũ Văn B xây được xác định bởi các điểm 12,42,43,41 (*Có sơ đồ kèm theo*).

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Văn B về tranh chấp đòi quyền sử dụng đất và yêu cầu xác định ranh giới phần đất ao tính từ rặng cây Tà Và sang phía nhà ông T 2m kéo dài 15m, tổng diện tích là 30m².

3. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Đỗ Danh T, bà Đào Thị B1, anh Đỗ Trường Y về việc xác định ranh giới giữa hai thửa đất ao (thửa số 03 và số 04) tính từ tâm (điểm giữa) rặng cây Tà Và về phía nhà ông T 40cm, kéo dài từ phần đất thổ cư giáp ao đến bức tường sát bờ cù (mương làng) là 16,6m, tổng cộng là 6,64m² được xác định bởi các điểm 36,35,34,33 (*Có sơ đồ kèm theo*).

4. Các đương sự không được lấn chiếm, thay đổi ranh giới ngăn cách, có nghĩa vụ tôn trọng, duy trì ranh giới chung, đồng thời có quyền và nghĩa vụ đến cơ

quan Nhà nước có thẩm quyền đề xin cấp, điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

5. Về án phí: Ông Vũ Văn B được miễn án phí theo quy định của pháp luật. Hoàn trả cho ông B số tiền 3.420.000đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm số 08830 ngày 22/9/2016 và số tiền 300.000đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 000971, ngày 13/12/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Long Biên.

6. *Trường hợp bản án 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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành theo quy định các điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại các Điều 30 Luật thi hành án dân sự.*

Án xử công khai phúc thẩm, có hiệu lực thi hành kể từ ngày T án./.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm Phán - Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:

- VKSND thành phố Hà Nội;
- Tòa án nhân dân quận Long Biên;
- Chi cục THADS quận Long Biên;
- Các đương sự;
- Lưu Hồ sơ vụ án, VP.

Trần Thị Thu Nam

