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: 316/2023/DS-PT
Ngày: 10/7/2023
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 Trần Thị Liên Anh
Các thẩm phán: Ông Chu Tuấn Anh
Ông Phí Thành Chung
Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thùy Trang, Thư ký Tòa án

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội*:** Bà Nguyễn Bách Thiện Linh, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 10 tháng 7 năm 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 602/2022/TLPT-DS ngày 19/12/2022 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2022/DS-ST ngày 16/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Thường Tín, Thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 291/2023/QĐ-PT ngày 26/6/2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Bùi Thị Huyền, sinh năm 1959

Trú tại: Thôn Phúc Trạch, xã Thống Nhất, huyện Thường Tín, Thành phố Hà Nội.

2. Bị đơn: Ông Lê Văn Hướng, sinh năm 1974;

Trú tại: Thôn Phúc Trạch, xã Thống Nhất, huyện Thường Tín, Thành phố Hà Nội.

3. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Nguyễn Văn Khiên, sinh năm 1984.

2. Anh Nguyễn Văn Khoa, sinh năm 1986.

3. Chị Hoàng Thu Hoài, sinh năm 1989.

4. Chị Hoàng Thu Hằng, sinh năm 1991.

Cùng trú tại: Thôn Phúc Trạch, xã Thống Nhất, huyện Thường Tín, Thành phố Hà Nội.

5. Bà Doãn Thị Tuyến, sinh năm 1977.

6. Anh Lê Văn Mạn, sinh năm 1997.

7. Chị Lê Thị Lánh, sinh năm 2001.

Cùng trú tại: Thôn Phúc Trạch, xã Thống Nhất, huyện Thường Tín, Thành phố Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền của ông Hướng, bà Tuyến, chị Lánh: Anh Phạm Duy Hưng, sinh năm 1995; trú tại: Số 08, đường Tía Dấp, thôn Tử Dương, xã Tô Hiệu, huyện Thường Tín, Thành phố Hà Nội.

Do có kháng cáo của ông Lê Văn Hướng là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm vụ án có nội dung như sau:

Nguyên đơn bà Bùi Thị Huyền trình bày:

Gia đình bà Huyền đang ở trên thửa đất số 87, tờ bản đồ số 4 năm 1993 tại thôn Phúc Trạch, xã Thống Nhất, huyện Thường Tín, Thành phố Hà Nội, diện tích 350m^2, nguồn gốc thửa đất có được do một phần mua của xã, một phần mua của thôn từ năm 1992, sau này được công nhận quyền sử dụng đất và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào tháng 12/2004 đối với thửa đất và diện tích đất này. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có ghi cấp cho hộ ông Nguyễn Văn Kiên. Ông Kiên là chồng bà Huyền đã chết năm 2012. Gia đình bà Huyền ở trên thửa đất gồm có bà Huyền, hai người con là Nguyễn Văn Khiên, Nguyễn Văn Khoa; vợ anh Khiên là Hoàng Thu Hoài, có hai con, cháu lớn Nguyễn Minh Đức, sinh năm 2009, cháu nhỏ tên Nguyễn Phương Anh, sinh năm 2011; vợ anh Khoa là Hoàng Thu Hằng, có 01 con tên là Nguyễn Như Quỳnh, sinh năm 2019.

Năm 2019, gia đình bà Huyền muốn tách bìa đỏ, sau khi đo thực tế, địa chính xã báo cho gia đình biết là đất thiếu khoảng hơn 27,5m^2 về phía đằng sau giáp với đất nhà ông Hướng. Nhà ông Hướng xây tường khoảng năm 2007, khi ông Hướng xây tường gia đình không để ý đến vì bên cạnh vẫn còn hố ao nên không biết thiếu thừa thế nào. Sau khi biết đất bị thiếu, nhà bà Huyền có vào nhà gặp ông Lê Văn Sương (bố của ông Hướng) thì ông Sương vẫn nói là lấy mốc là gốc cây xà cừ do chính ông Sương trồng làm mốc giới đất giữa hai nhà nhưng khi mời ông Sương ra để thống nhất thì ông Sương lại nói là đã cho ông Hướng sử dụng rồi nên không có ý kiến gì nữa. Hiện trạng cây xà cừ bị chặt nhưng vẫn còn gốc rễ. Từ đầu năm 2020, gia đình bà Huyền làm đơn ra Ủy ban nhân dân xã yêu cầu giải quyết tranh chấp. Thửa đất của nhà bà Huyền giáp với đất của nhà ông Lê Văn Hướng, theo bản đồ là các thửa 82, 83 và giáp đất của nhà anh Nguyễn Văn Tưởng là các thửa 88, 89 nhưng chỉ thiếu phần đất hậu đằng sau giáp với đất nhà ông Hướng, không tranh chấp gì với đất nhà ông Tưởng. Bà Huyền yêu cầu gia đình ông Hướng trả lại gia đình bà Huyền diện tích đất là 27,5m^2 đã xây tường lấn chiếm.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn Khiên, anh Nguyễn Văn Khoa, chị Hoàng Thu Hoài, chị Hoàng Thu Hằng: Thống nhất với trình bày của bà Huyền.

Bị đơn ông Lê Văn Hướng trình bày:

Nguồn gốc diện tích đất mà gia đình ông Hướng đang sử dụng có từ năm 1973. Khi đó bố ông Hướng là ông Lê Văn Sương có tham gia góp đất và hợp tác xã để làm ao nuôi cá chung theo chính sách nhưng hợp tác xã vẫn cho phép các hộ được giữ và sử dụng phần diện tích bờ ao. Vì vậy gia đình được sử dụng diện tích bờ ao có diện tích là 356m^2 cho đến bây giờ. Năm 1990, ông Lê Văn Sương được được địa phương bán thêm cho 01 xuất trên phần diện tích ao

là 180m^2 cộng tổng diện tích 2 phần bờ nữa là 536m^2. Đến thời điểm hiện nay diện tích đất của gia đình mới chỉ còn 470m^2 còn thiếu diện tích đất cũ là 66m.

Gia đình ông Hướng sống trên thửa đất giáp ranh nhà bà Huyền từ trước tới giờ không có bất kỳ tranh chấp nào liên quan tới đất, cả hai gia đình đều xây dựng các công trình nhà ở và tường bao quanh có sự đồng thuận của cả hai nhà. Khi ông Hướng xây tường lần đầu khoảng năm 2007 có thỏa thuận miệng với ông Kiên, chồng bà Huyền khi còn sống. Về phần đất nhà bà Huyền cho rằng nhà ông Hướng lấn sang, trước đây thời chồng bà Huyền còn sống hai nhà vẫn còn 01 bờ tường xây dựng làm ranh giới hai nhà, năm 2020 ông Hướng xây thêm tường thì bà Huyền ra tranh chấp. Khi ông Hướng xây tường mới vẫn giữ một phần dưới của bức tường cũ làm ranh giới. Việc bà Huyền được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 350m^2 là sai quy định pháp luật và không đúng với thực tế của nhà bà Huyền. Thời điểm cấp giấy cho nhà bà Huyền, việc xác nhận diện tích đo đạc, ranh giới, mốc giới ra sao thì gia đình ông Hướng không nhận được bất kỳ thông báo nào.

Ông Hướng đề nghị bác yêu cầu khởi kiện của bà Huyền.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Doãn Thị Tuyến, anh Lê Văn Mạn, chị Lê Thị Lánh: Thống nhất với quan điểm của ông Hướng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm 16/2022/DS-ST ngày 16/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Thường Tín, Thành phố Hà Nội đã quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

- Buộc ông Lê Văn Hướng phá dỡ tường bao và phần công trình xây dựng trên đất để trả lại gia đình bà Bùi Thị Huyền diện tích đất là 19,1m^2 (Theo Sơ đồ kèm theo bản án, có giới hạn bởi các điểm: 4, 5, 6, A, 9, 10, 11, 12, 4).

- Xác định diện tích thửa đất số 87 của gia đình bà Bùi Thị Huyền hiện nay còn là 347,2m^2, được xác định theo Sơ đồ kèm theo bản án, giới hạn bởi các điểm: 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 4.

- Giữ nguyên sơ đồ và diện tích đất thửa đất số 82 của ông Lê Văn Hướng và bà Doãn Thị Tuyến như Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Nhà nước đã cấp cho ông Hướng, bà Tuyến.

Không chấp nhận các yêu cầu khác của các đương sự.

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

Không nhất trí với quyết định của bản án sơ thẩm, bị đơn ông Lê Văn Hướng kháng cáo đối với bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa:

Bị đơn ông Hướng và người đại diện theo ủy quyền của ông Hướng, bà Tuyến, chị Lánh trình bày: Việc cấp GCN quyền sử dụng đất cho hộ gia đình ông Kiên là trái quy định của pháp luật. Đề nghị HĐXX hủy GCN quyền sử dụng đất cho hộ gia đình ông Kiên đối với thửa đất số 87; công nhận quyền sử dụng đất của bà Huyền như hiện trạng.

Nguyên đơn bà Huyền đề nghị HĐXX giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn Khiên, anh Nguyễn Văn Khoa, chị Hoàng Thu Hoài, chị Hoàng Thu Hằng: Thống nhất với trình bày của bà Huyền.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Doãn Thị Tuyến, anh Lê Văn Mạn: Thống nhất với quan điểm của ông Hướng và người đại diện.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử và các đương sự tuân thủ đầy đủ các quy định của BLTTDS.

Về nội dung: Sau khi phân tích nội dung vụ kiện, đại diện VKS nhân dân Thành phố Hà Nội đề nghị HĐXX áp dụng Khoản 1 Điều 308 BLTTDS giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2022/DS-ST ngày 16/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Thường Tín, Thành phố Hà Nội.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa xét thấy:

Về hình thức: Đơn kháng cáo của bị đơn ông Lê Văn Hướng nộp trong hạn luật định, đã nộp dự phí kháng cáo, về hình thức là hợp lệ.

Về nội dung:

Về nguồn gốc đất tranh chấp:

***Ủy ban nhân dân xã Thống Nhất cung cấp*:**

Theo bản đồ, sổ mục kê năm 1984, cả 3 thửa đất hai gia đình đang sử dụng đều nằm trong thửa đất số 81 là ao do Hợp tác xã quản lý. Đến nay UBND xã không còn quản lý.

Thửa đất số 87 do gia đình bà Huyền đang sử dụng là do mua lại của các cụ thôn Phúc Trạch một phần và một phần mua của UBND xã, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Thửa đất số 82, 83 gia đình ông Hướng sử dụng là do bố ông Hướng là ông Sương để lại từ năm 1997, tổng diện tích theo bản đồ 364 là 432m^2, trong đó có 180m^2 mua của các cụ ở thôn, còn một phần diện tích ao là do gia đình ông Sương đã đưa vào Hợp tác xã sau nhưng sau đó tự ý sử dụng lại.

Gia đình bà Bùi Thị Thị Huyền sử dụng thửa đất số 87 có nguồn gốc từ năm 1992, được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất, được xác định trong bản đồ địa chính, tờ bản đồ số 4 năm 1993 tại thôn Phúc Trạch, xã Thống Nhất, huyện Thường Tín, Thành phố Hà Nội có diện tích là 350m^2 và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 2004. Sơ đồ thửa đất, diện tích thửa đất trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với sơ đồ, diện tích thửa đất tại bản đồ địa chính năm 1993.

Ông Hướng đang sử dụng hai thửa đất liền kề là thửa đất số 82 và thửa đất số 83, giữa hai thửa này không có ngăn cách thực tế. Ông Hướng sử dụng thửa đất số 83 từ lâu nhưng chưa được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất, không có giấy tờ về quyền sử dụng đất. Thửa đất số 82 đã được công nhận quyền sử dụng đất, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2019.

Theo bản đồ địa chính thì thửa đất số 82 có diện tích là 109m^2, thửa đất số 83 có diện tích là 323m^2, tổng là 432m^2. Theo đo đạc thì gia đình ông Hướng đang sử dụng hai thửa đất này có hiện trạng là 474,6m^2. Trong quá trình sử dụng thửa đất số 83, ông Hướng đã xây tường bao vào thửa đất số 87 của gia đình bà Huyền, có diện tích theo kết quả đo đạc là 19,1m^2. Ông Hướng cho rằng, ông xây tường bao từ khoảng năm 2007, từ khi ông xây tường cũng

như quá trình sử dụng đất gia đình bà Huyền không có ý kiến gì, theo tường bao này, gia đình bà Huyền cũng đã xây các công trình của nhà mình. Lời khai của ông Hướng cũng phù hợp với trình bày của bà Huyền rằng: Năm 2019, gia đình bà Huyền muốn tách bìa đỏ, sau khi đo thực tế, địa chính xã báo cho gia đình biết là đất thiếu về phía đằng sau giáp với đất nhà ông Hướng. Như vậy, việc ông Hướng xây tường bao và công trình xây dựng trên một phần diện tích thửa đất số 87 của gia đình bà Huyền được coi là chiếm hữu ngay tình. Tuy nhiên, việc ông Hướng xây tường bao được thực hiện sau khi đã có bản đồ địa chính xác định sơ đồ, diện tích thửa đất, sau khi thửa đất số 87 của gia đình bà Huyền đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thời gian chiếm hữu bất động sản của ông Hướng cũng như việc xây tường bao chưa đủ để được công nhận quyền sử dụng và hình thành ranh giới giữa các bất động sản theo quy định tại Điều 236 và Điều 175 của Bộ luật dân sự. Bản án sơ thẩm buộc ông Lê Văn Hướng phá dỡ tường bao và phần công trình xây dựng trên đất để trả lại gia đình bà Bùi Thị Huyền diện tích đất là 19,1m^2 (Theo Sơ đồ giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất kèm theo Bản án, có giới hạn bởi các điểm: 4, 5, 6, A, 9, 10, 11, 12, 4) là phù hợp.

Đối với phần tiếp giáp giữa thửa đất số 87 với thửa đất số 82, qua xác minh đo đạc cho thấy, thửa đất số 82 và thửa đất số 87 đã chồng 2,8m^2 đất (Theo sơ đồ thửa đất số 0501C/2022/HSKT, có giới hạn bởi các điểm: 8, 9, 10, 8). Nhận thấy, đối với thửa đất số 82, ông Lê Văn Hướng cùng vợ là bà Doãn Thị Tuyến đã được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã xây tường bao phù hợp với sơ đồ, diện tích thửa đất. Bà Huyền cũng cho rằng chỉ có hiện trạng phần thửa đất số 83 của nhà ông Hướng là lấn sang nhà mình. Do đó giữ nguyên sơ đồ và diện tích đất như Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Hướng, bà Tuyến đối với thửa đất số 82.

Như vậy, diện tích thửa đất số 87 của gia đình bà Bùi Thị Huyền hiện nay còn là 347,2m^2, được xác định theo Sơ đồ giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất kèm theo Bản án, giới hạn bởi các điểm: 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 4.

Thửa đất số 82, 87 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng từ năm 2004 sau khi đã có bản đồ địa chính năm 1993. Các đương sự không có khiếu nại đối với GCN được cấp. Tại cấp sơ thẩm bị đơn không có yêu cầu phản tố về việc Hủy GCN quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Kiên đối với thửa đất số 87 nên HĐXX không xem xét.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội phù hợp với nhận định của HĐXX.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Hướng.

Về án phí:

Án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận, ông Hướng phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Lê Văn Hướng phải chịu án phí dân sự là 7.640.000 đồng.

Bà Bùi Thị Huyền là người cao tuổi nên đã được miễn án phí.

Vì các lẽ trên, áp dụng Khoản 1 Điều 308 BLTTDS giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2022/DS-ST ngày 16/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Thường Tín, Thành phố Hà Nội.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Điều 265 của Bộ luật dân sự năm 2005;
- Điều 175 của Bộ luật dân sự năm 2015;
- Điều 170, 202, 203 Luật đất đai;
- Điểm đ Khoản 1 Điều 12, Điều 26, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của UBTVQH quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi Thị Huyền:

- Buộc ông Lê Văn Hướng phá dỡ tường bao và phần công trình xây dựng trên đất để trả lại gia đình bà Bùi Thị Huyền diện tích đất là 19,1m^2 (Theo Sơ đồ kèm theo bản án, có giới hạn bởi các điểm: 4, 5, 6, A, 9, 10, 11, 12, 4).

- Xác định diện tích thửa đất số 87 của gia đình bà Bùi Thị Huyền hiện nay còn là 347,2m^2, được xác định theo Sơ đồ kèm theo bản án, giới hạn bởi các điểm: 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 4.

- Giữ nguyên sơ đồ và diện tích đất thửa đất số 82 của ông Lê Văn Hướng và bà Doãn Thị Tuyến như Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Nhà nước đã cấp cho ông Hướng, bà Tuyến.

Về án phí:

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Hướng phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, đối trừ vào Biên lai thu dự phí kháng cáo số 0023053 ngày 18/10/2022 của Chi cục thi hành án huyện Thường Tín, Thành phố Hà Nội.

Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Lê Văn Hướng phải chịu 7.640.000 đồng án phí dân sự.

Bà Bùi Thị Huyền được miễn án phí.

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 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 thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

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

Nơi nhận:
- *VKSNDTP Hà Nội;*
- *TAND huyện Thường Tín;*
- *Chi cục THADS huyện Thường Tín;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu văn phòng;*
- *Lưu hồ sơ vụ án.*

Trần Thị Liên Anh

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Các Thẩm phán **Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**