TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập -Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 131/2024/DS-PT
Ngày: 28/3/2024
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất và hủy GCNQSD đất.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI

- ***Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:***

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Mạnh Tiến;

Các Thẩm phán: Ông Ong Thân Thắng;

Bà Trần Thị Quỳnh.

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Đinh Ngọc Huyền, Thư ký viên Toà án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa:*** Ông Bùi Minh Nghĩa, Kiểm sát viên cao cấp .

Ngày 28 tháng 03 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 372/2023/TLPT-DS ngày 19 tháng 10 năm 2023 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất", do có kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 57/2023/DS-ST ngày 11 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2703/2024/QĐPT-DS ngày 07 tháng 03 năm 2024, giữa các đương sự:

**** Nguyên đơn:*** Ông Nguyễn Hữu T, sinh năm 1965. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Bùi Minh N, sinh năm 1966 và anh Nguyễn Nhật M, sinh năm 1992. Có mặt.

Cùng cư trú tại địa chỉ: số A, ngõ H, phường C, quận Đ, thành phố Hà Nội;

**** Bị đơn*:** Ông Chu Hữu Đ, sinh năm 1945; địa chỉ: số H, ngách A, tổ dân phố T, phường T, quận B, thành phố Hà Nội. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Anh Chu Hữu C, sinh năm 1975; địa chỉ: số A, ngách A T, tổ dân phố T, phường T, quận B, thành phố Hà Nội. Có mặt.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:**

1. Bà Đỗ Thị Y, sinh năm 1955; Có mặt.

2. Anh Chu Hữu C, sinh năm 1975; Có mặt.

3. Chị Bùi Thị L, sinh năm 1979; Có mặt.

Cùng địa chỉ: số A, ngách A T, tổ dân phố T, phường T, quận B, thành phố Hà Nội.

4. Anh Chu Hữu K, sinh năm 1977; Vắng mặt.

5. Chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1980; Vắng mặt.

6. Anh Chu Hữu Đ1, sinh năm 1979; Có mặt.

7. Chị Đỗ Thị T1, sinh năm 1981; Vắng mặt.

Cùng địa chỉ: số A, ngách A T, tổ dân phố T, phường T, quận B, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đ, bà Y, anh K, anh Đ1, chị L, chị H, chị T1: Anh Chu Hữu C. Có mặt.

8. Ủy ban nhân dân quận B, thành phố Hà Nội; địa chỉ: khu L, phường M, quận B, thành phố Hà Nội;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lưu Ngọc H1 - Chủ tịch. Vắng mặt.

9. Ủy ban nhân dân phường T, quận B, thành phố Hà Nội; địa chỉ: phố Đ, phường T, quận B, thành phố Hà Nội;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Quang T2 - Chủ tịch. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đoàn Mạnh H2. Vắng mặt.

10. Phòng T4 – Ủy ban nhân dân quận B

Người đại diện hợp pháp của Phòng T4: Ông Nguyễn Văn C1. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại đơn khởi kiện cũng như bản tự khai và các văn bản có trong hồ sơ vụ án, nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thống nhất trình bày:*

Ông Nguyễn Hữu T là chủ sở hữu thửa đất số 70 tờ bản đồ số 25 tại phường T, B, Hà Nội. Nguồn gốc đất ông được cha ông để lại với tổng diện tích đất ông được các cụ chia là 720m^2. Tuy nhiên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 905262 ngày 22/9/2003 đã được UBND huyện T cấp cho ông Nguyễn Hữu T lại chỉ có 689m^2. Khi các cụ qua đời, do bận công tác nên ông không sống ở quê nhà. Năm 2019 ông sửa sang lại gian nhà thờ, xin phép xây dựng ở UBND phường và đo đạc lại thì phát hiện gia đình ông Đ lấn chiếm một phần diện tích đất của ông, cụ thể là lấn chiếm phần bên trái thửa đất tính từ cổng của gia đình ông. Ngoài ra, nhà ông Đ còn mở cửa sổ, treo cục nóng sang phần đất của nhà ông. Vì vậy ông đã mời công ty đo đạc địa chính để tiến hành đo đạc, số hóa diện tích đất gia đình ông đang quản lý thì phát hiện thực tế tổng diện tích đất gia đình ông đang quản lý chỉ là 657,2m^2. Diện tích đất thiếu hụt Nguyên đơn cho rằng nằm trên diện tích

đất gia đình ông Đ đang quản lý, sử dụng và đang chiếm dụng của gia đình ông với diện tích cụ thể là 42,08m^2 đất phần giáp ranh với gia đình ông Đ.

Quá trình gia đình ông Đ sử dụng đất vào các năm 2003 và 2017, gia đình ông Đ xây công trình trên đất và nhà ở, gia đình ông T có biết nhưng không có ý kiến gì vì khi đó chưa có việc đo đạc nên ông không biết thiếu đất. Vì vậy, ông không tranh chấp gì và cũng không thỏa thuận gì về mốc giới với gia đình ông Đ. Chỉ đến năm 2019 khi sửa nhà và đo đạc sơ đồ thì ông mới phát hiện diện tích đất thực tế bị thiếu so với trích lục bản đồ năm 1960 và năm 1978. Đối với các hộ liền kề đều có ranh giới và hiện nay không tranh chấp với ai. Riêng gia đình nhà ông Đ và gia đình nhà ông thì giữa hai nhà không còn mốc giới gì nữa, khi Tòa án số hóa bản đồ thì nhà ông Đ lấn sang phần đất của gia đình ông là 42,08m^2. Nay ông khởi kiện ông Chu Hữu Đ cụ thể như sau:

- Yêu cầu Tòa án buộc gia đình ông Đ trả lại diện tích 42,08m^2 đất lấn chiếm có vị trí tại phần giáp ranh giữa hai gia đình, mà Tòa án đã đo đạc cụ thể.

- Buộc gia đình ông Đ đóng cửa sổ, di dời cục N3 và tháo dỡ các công trình khỏi phần đất lấn chiếm để trả lại cho gia đình ông phần đất đã lấn chiếm.

- Đề nghị Tòa án điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCN QSDĐ) của gia đình đối với phần diện tích đất gia đình ông Đ lấn chiếm trên. Rút yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình.

- Đề nghị Tòa án cấp bổ sung cho đủ diện tích đất theo trích lục bản đồ thửa đất số 70 tờ bản đồ số 25 tại T, B, Hà Nội. Nguồn gốc đất ông được cha ông để lại với tổng diện tích đất ông được các cụ chia là 720m^2 (Theo bản đồ và sổ mục kê năm 1960 và sổ mục kê năm 1978).

** Bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của Bị đơn thống nhất trình bày:*

Ông Chu Hữu Đ và ông Nguyễn Hữu T là hàng xóm của nhau từ lâu. Ông Đ được hưởng thừa kế thửa đất có diện tích 414m^2 (nay là số nhà A, 19, 21 ngách A T, T, B, Hà Nội). Năm 2002, ông đã được cấp GCNQSDĐ đứng tên là Chu Hữu Đ. Năm 2020, ông đã tách thửa đất trên thành 03 thửa cho các con. Giữa đất của gia đình ông và đất của gia đình ông Nguyễn Hữu T có mốc giới bằng hàng cây duối chạy thẳng (có từ thời các cụ). Năm 2003, ông Chu Hữu C xây nhà 3 tầng (thời điểm đó xây dựng chưa cần phải xin phép chính quyền địa phương), có mời ông Nguyễn Hữu T, bà Bùi Thị Minh N1 đến để thỏa thuận mốc giới hai bên. Sau đó gia đình ông xây nhà ở ổn định không ai có ý kiến gì. Hiện nay tường nhà cách hàng duối (Là mốc giới giữa hai nhà) khoảng 50m. Năm 2005, ông T làm vườn nên đào hàng duối lên, làm mất mốc giữa hai nhà. Quá trình sử dụng gia đình ông Đ xác định đã xây dựng hết đất, nhưng có mở cửa sổ cánh và có để cục

nóng điều hòa hướng về phía đất của nhà ông T. Đầu năm 2019, ông T, bà N1 về sửa chữa căn nhà cấp 4 để thờ cúng. Sau đó bà N1 làm đơn khiếu nại gia đình ông lấn chiếm đất của gia đình bà. Quá trình hòa giải tại địa phương không có kết quả, bản thân bà N1 cũng nhất trí về mốc giới khi hòa giải. Nay bà N1, ông T khởi kiện gia đình ông Đ là không có căn cứ, đề nghị Tòa án bác đơn khởi kiện của Nguyên đơn. Gia đình ông không lấn chiếm đất mà sử dụng đúng mốc giới đã thỏa thuận từ khi gia đình ông xây nhà năm 2003 và hiện nay không còn mốc giới giữa hai nhà mà gia đình ông đã xây hết đất. Phía gia đình nhà ông Đ đã tách thành 3 thửa cho ba người con trai đang ăn ở ổn định và không có tranh chấp gì.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Y, ông K, ông Đ1, bà L, bà H, bà T1 cùng ủy quyền cho anh Chu Hữu C. Tại bản tự khai và các ý kiến khác có trong hồ sơ vụ án, anh C trình bày:*

Nhất trí với ý kiến của bị đơn và đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn. Căn cứ đề nghị Tòa bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là: Gia đình anh Chu Hữu C và gia đình ông Nguyễn Hữu T trong quá trình sử dụng đất đã có mốc giới giữa hai nhà là hàng giáo duối từ thời các cụ để lại. Sau này năm 1997 khi hàng giáo duối bị hỏng thì gia đình ông T đã xây bức tường để đánh dấu. Năm 2003, gia đình anh làm nhà có thông báo cho gia đình ông T và thỏa thuận về mốc giới với gia đình ông T nhưng chỉ bằng miệng không có văn bản gì. Năm 2017, gia đình anh xây dựng thêm ở vị trí giáp với đất nhà ông T thì có trao đổi với ông T và hai bên nhất trí phá bức tường là mốc giới giữa hai nhà đi. Tuy nhiên hiện móng của bức tường mốc giới vẫn còn. Mặt khác, so với bản đồ năm 1960 thì diện tích đất gia đình anh sử dụng còn thiếu so với bản đồ. Vì vậy, Bị đơn khởi kiện là không có căn cứ. Ngoài ra, quá trình giải quyết vụ án anh có Đơn yêu cầu độc lập về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 905262 theo Quyết định số 2362/QĐ-UB cho ông Nguyễn Hữu T, nay anh không yêu cầu hủy GCN này nữa mà đề nghị cơ quan có thẩm quyền cấp đủ diện tích đất còn thiếu cho gia đình anh. Hiện nay gia đình anh đã tách thửa đất ra làm 03 thửa và đã sang tên cho ba anh em gồm 03 GCNQSD đất đứng tên ông Chu Hữu K, Chu Hữu Đ1, Chu Hữu C.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND quận B trình bày:*

Đối với yêu cầu của đương sự trong vụ án về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số số Y 905262, số vào sổ cấp GCN 00793 ngày 22/9/2003, Thửa đất số 70 tờ bản đồ 25 T, B, Hà Nội theo Quyết định số 2362/QĐ-UB cho ông Nguyễn Hữu T. Về hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên: Ngày 21/6/2001, ông Nguyễn Hữu T có đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất tại thửa đất số 70, tờ bản đồ số 25 với diện tích là 689m^2. Ngày 10/6/2003, UBND xã T xác nhận thửa đất số 70, tờ bản đồ số 25 thừa kế ông cha để lại, đã làm nhà ở trước năm 1990. Ngày 10/8/2003, Hội đồng đăng ký đất đai xã T có biên bản xét duyệt ghi nhận diện tích đất ông Nguyễn Hữu T đề nghị cấp GCN QSDĐ sử dụng ổn định và có nguồn gốc là ông cha để lại. Ngày 10/9/2003, phòng T4 thẩm định và nhất trí với ý kiến của UBND xã T. Ngày 22/9/2003, UBND huyện T cấp GCN QSDĐ số Y905262 theo Quyết định số 2362/QĐ-UB cho ông Nguyễn Hữu T với diện tích 689m^2 (trong đó: 400m^2 đất ở và 289m^2 đất vườn) tại thửa đất số 70, tờ bản đồ số 25. Như vậy, UBND quận B xác định trình tự, thủ tục cấp GCN QSDĐ số Y905262 theo Quyết định số 2362/QĐ-UB cho ông Nguyễn Hữu T với diện tích 689m^2 (trong đó: 400m^2 đất ở và 289m^2 đất vườn) tại thửa đất số 70, tờ bản đồ số 25 đã được thực hiện đúng thẩm quyền, trình tự, thủ tục. Đề nghị TAND TP. Hà Nội giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND phường T trình bày:*

Về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất tại thửa đất số 70, tờ số 25, bản đồ hiện trạng năm 1994: Tại bản đồ, sổ mục kê năm 1960 thuộc thửa đất số:106, tờ số 16, diện tích 720m^2 ; loại đất: T; chủ sử dụng : Nguyễn Hữu Đ2; ghi chú: chuyển Nguyễn Hữu T cháu nội 24/1/9. Tại sổ mục kê năm 1978 thuộc thửa đất số 734; quyển số 2; diện tích: 720m^2; loại đất: T; chủ sử dụng: Nguyễn Hữu Đ2. Tại bản đồ, sổ dã ngoại năm 1986 thuộc thửa đất số 444, tờ số 3, diện tích 693m^2; loại đất: không ghi; chủ sử dụng: Nguyễn Hữu Đ3. Tại bản đồ, sổ mục kê năm 1994 thuộc thửa đất số 70; tờ số 25; diện tích: 689m^2; loại đất: T.cư; chủ sử dụng: Thuận tình. Hộ gia đình ông Nguyễn Hữu T đã được UBND huyện T cấp GCN QSDĐ số vào sổ 00793 tại Quyết định số 2362/QĐ-UBND ngày 22/9/2003 thửa đất số 70, tờ số 25, với diện tích 689m^2 bản đồ hiện trạng năm 1994.

Nguồn gốc, quá trình sử dụng đất tại thửa đất số 43, tờ số 25, bản đồ hiện trạng năm 1994:

- Tại bản đồ, sổ mục kê năm 1960 thuộc thửa đất số:107, tờ số 16, diện tích 390 m^2; loại đất: T; chủ sử dụng: Đỗ Đắc P.

- Tại sổ mục kê năm 1978 thuộc thửa đất số 735; quyển số 2; diện tích: 390m^2 ; loại đất: T; chủ sử dụng: Đỗ Đắc P.

- Tại bản đồ, sổ dã ngoại năm 1986 thuộc thửa đất số 445, tờ số 3, diện tích 484m^2; loại đất: không ghi; chủ sử dụng: Đỗ Đắc P.

- Tại bản đồ, sổ mục kê năm 1994 thuộc thửa đất số 43; tờ số 25; diện tích: 414m^2; loại đất: T.cư; chủ sử dụng: Thuận tình.

Hộ gia đình ông Chu Hữu Đ đã được UBND huyện T cấp GCN QSDĐ số vào sổ 00791 tại Quyết định số 2362/QĐ-UBND ngày 22/9/2003 thửa đất số 43, tờ số 25, với diện tích 414m^2 bản đồ hiện trạng năm 1994. Hiện nay đã được tách làm 03 GCN QSD đất đứng tên từng người là ông Chu Hữu K, ông Chu Hữu Đ1 và ông Chu Hữu C.

Việc cấp GCN QSD đất đối với 02 hộ gia đình trên thực hiện đúng theo quy định của pháp luật. Việc 02 hộ gia đình tranh chấp về quyền sử dụng đất, đề nghị Tòa tôn trọng ranh giới giữa các thửa đất, trong trường hợp ranh giới sử dụng đất không rõ ràng, đề nghị Tòa căn cứ các tài liệu chứng cứ và các quy định của pháp luật để giải quyết vụ án.

Tại Bản án sơ dân sự thẩm số 57/2023/DS-ST ngày 11/8/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội đã quyết định áp dụng Điều 166 Bộ luật dân sự; Điều 203 của Luật đất đai năm 2013; các Điều 26, Điều 34, Điều 37, khoản 1 Điều 39 Điều 144, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí Toà án; Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu T đối với ông Chu Hữu Đ về việc Tranh chấp quyền sử dụng đất.

2. Xác định diện tích đất tranh chấp mà gia đình ông Chu Hữu Đ sử dụng lấn sang phần đất của gia đình ông Nguyễn Hữu T có diện tích là 38.9m^2 được giới hạn bởi các điểm 6*, 7*, 22, 23, 6* có giá trị là 466.800.000đ (Bốn trăm sáu mươi sáu triệu tám trăm nghìn đồng). Giao cho ông Chu Hữu Đ sử dụng diện tích đất là 38.9m^2 được giới hạn bởi các điểm 6*, 7*, 22, 23, 6* có giá trị là 466.800.000đồng (Bốn trăm sáu mươi sáu triệu tám trăm nghìn đồng).

(Có sơ đồ kèm theo)

3. Buộc ông Chu Hữu Đ phải thanh toán giá trị bằng tiền là 466.800.000đ (Bốn trăm sáu mươi sáu triệu tám trăm nghìn đồng) cho ông Nguyễn Hữu T. Ông Chu Hữu Đ và gia đình tiếp tục được sở hữu, sử dụng các công trình trên đất phần đất này.

Buộc ông Chu Hữu Đ tháo dỡ phần cánh cửa sổ lấn sang phần đất nhà ông Chu Hữu T3.

Kiến nghị với cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình ông Đ theo quyết định của bản án có hiệu lực pháp luật đối với diện tích đất là 38,9m^2. Đồng thời điều chỉnh lại diện tích thực tế hiện trạng sử dụng của gia đình ông Chu Hữu Đ là 398,4m^2 + 38,9m^2=

437,3m^2 và điều chỉnh 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Chu Hữu K, Chu Hữu Đ1, Chu Hữu C.

4. Đình chỉ yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 905262 ngày 22/9/2003 của ông Chu Hữu C đối với UBND quận B, Hà Nội.

Bác các yêu cầu khác của đương sự.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về thi hành án, án phí và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 15/8/2023, nguyên đơn ông Nguyễn Hữu T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 24/8/2023, bị đơn ông Chu Hữu Đ kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 28/8/2023, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Đỗ Thị Y, anh Chu Hữu C, anh Chu Hữu K, chị Nguyễn Thị H, anh Chu Hữu Đ1, chị Đỗ Thị T1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên toà phúc thẩm

Nguyên đơn ông Nguyễn Hữu T và người đại diện là bà N1 giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo, trình bày: Nguyên đơn đã yêu cầu Toà án sơ thẩm xác định diện tích của nguyên đơn đủ 720m^2 (Theo hồ sơ địa chính năm 1960 đến 1978), gồm phần đất chồng lấn sang các hộ xung quanh, ngõ đi và phần đất nhà ông Tường L1 lấn sang đất nhà nguyên đơn. Nguyên đơn xác đinh những diện tích đất này cũng thuộc quyền sử dụng của nhà bà N1 và nhà ông T. Tuy nhiên yêu cầu này chưa được xem xét. Toà án cấp sơ thẩm chỉ buộc ông Đ phải trả 38,9m^2 và chỉ trả giá trị đất là chưa đảm bảo quyền lợi nguyên đơn vì nguyên đơn mong muốn lấy lại đất của ông cha chứ không muốn nhận tiền mà làm mất đất ông cha để lại. Hơn nữa giá trị đất Toà án cấp sơ thẩm định giá là quá thấp so với giá trị thực tế. Nên đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo, huỷ bản án sơ thẩm.

Bị đơn ông Chu Hữu Đ vắng mặt, người đại diện theo uỷ quyền của ông Đ là anh C giữ nguyên ý kiến như lời khai tại cấp sơ thẩm, không xuất trình thêm tài liệu chứng cứ mới. Anh C cho rằng tường rào giữa hai nhà là cây duối và bức tường do phía nhà bà N1 xây, nhưng cũng không đưa ra được chứng cứ chứng minh cho ý kiến của mình. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về phía bị đơn đồng ý với ý kiến bị đơn và cho rằng giữa hai nhà đã ở ổn định từ nhiều năm trước không tranh chấp. Bị đơn và người liên quan về phía bị đơn đề nghị Toà án không chấp nhận yêu cầu nguyên đơn, huỷ bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Hội đồng xét xử phúc thẩm; Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa; Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng theo quy định của pháp luật. Đơn kháng cáo của người khởi kiện trong hạn luật định, nên được chấp nhận để xem xét theo thủ tục xét xử phúc thẩm.

- Về nội dung: Các đương sự kháng cáo đề nghị hủy bản án sơ thẩm. Tuy nhiên trong vụ án, ông C ban đầu có yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng sau đó rút yêu cầu này, Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ đối với yêu cầu này là đúng pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đều đề nghị Tòa án hủy bản án sơ thẩm. Xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm đã bỏ sót yêu cầu của đương sự, bỏ sót việc trả lại tạm ứng án phí. Đưa thiếu người tham gia tố tụng. Định giá chưa phù hợp. Do đó đề nghị Tòa án căn cứ khoản 1, khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự chấp nhận một phần kháng cáo: hủy mục 2 và mục 3 và phần án phí trong phần quyết định của Bản án sơ thẩm số 57/2023/DS-ST ngày 11/8/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội; đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên mục 4 về Đình chỉ yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 905262 ngày 22/9/2003 của ông Chu Hữu C đối với UBND quận B, thành phố Hà Nội.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra, tranh tụng tại phiên toà, phát biểu của Vị đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

- Quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Các bên dương sự tranh chấp phần đất có vị trí giáp ranh giữa Thửa đất số 43 và Thửa đất số 70 cùng tờ bản đồ 25 địa chỉ: phường T, quận B, thành phố Hà Nội. Có đương sự đề nghị Tòa án xem xét, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào Sổ cấp GCN 00793, do UBND huyện T cấp ngày 22/9/2003 đứng tên "Hộ gia đình ông Nguyễn Hữu T". Quan hệ pháp luật có tranh chấp trong vụ án là "Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất". Căn cứ Điều 26, Điều 34, Điều 37, khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, Điều 32 Luật Tố tụng hành chính, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm là đúng quy định pháp luật.

- Đương sự vắng mặt đã được triệu tập hợp lệ lần thứ 2 hoặc có đơn đề nghị xét vắng mặt. Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt đương sự theo quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung:

Xét kháng cáo của các đương sự: nguyên đơn, bị đơn, người liên quan đều kháng cáo đề nghị hủy bản án sơ thẩm. Nguyên đơn đề nghị xác định diện tích của nguyên đơn đủ 720m^2 (Theo hồ sơ địa chính năm 1960 đến 1978), gồm phần đất chồng lấn sang các hộ xung quanh, ngõ đi và phần đất nhà ông Tường L1 lấn sang đất nhà nguyên đơn.

[2.1] Về yêu cầu của Nguyên đơn đề nghị Toà án buộc bị đơn trả lại diện tích 42,08m^2 đất lấn chiếm:

Vị trí đất có tranh chấp nằm giáp ranh giữa hai thửa đất: Thửa đất số 43 và Thửa đất số 70 cùng thuộc tờ bản đồ 25 địa chỉ: Phường T, quận B, TP .. Về nguồn gốc 02 thửa đất :

* Về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất của thửa đất số 70 tờ bản đồ số 25 thể:

- Tại sổ mục kê năm 1960 thuộc thửa đất số:106, tờ bản đồ số 16, diện tích 720 m^2; loại đất: T; chủ sử dụng: Ng: hữu Đ2; ghi chú: chuyển N2 hữu T cháu nội 24/1/9.

- Tại sổ mục kê năm 1978 thuộc thửa đất số 734; quyển số 2; diện tích: 720m^2; loại đất: T; chủ sử dụng: Nguyễn Hữu Đ2.

- Tại sổ dã ngoại năm 1986 thuộc thửa đất số 444, tờ số 3, diện tích 693m^2; loại đất: không ghi; chủ sử dụng:Nguyễn Hữu Đ3.

- Tại sổ mục kê năm 1994 thuộc thửa đất số 70; tờ số 25; diện tích: 689m^2; loại đất: T.cư; chủ sử dụng: Thuận tình. Thửa đất này đã được UBND huyện T cấp GCN QSDĐ số vào sổ 00793 tại Quyết định số 2362/QĐ-UBND ngày 22/9/2003 thửa đất số 70, tờ số 25, với diện tích 689m^2 bản đồ hiện trạng năm 1994 chủ sử dụng hộ gia đình ông Nguyễn Hữu T.

* Về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất của thửa đất số 43, tờ bản đồ số 25:

- Tại sổ mục kê năm 1960 thuộc thửa đất số:107, tờ bản đồ số 16, diện tích 390 m^2; loại đất: T; chủ sử dụng: Đỗ Đắc P.

- Tại sổ mục kê năm 1978 thuộc thửa đất số 735; quyển số 2; diện tích: 390m^2 ; loại đất: T; chủ sử dụng: Đỗ Đắc P.

- Tại sổ dã ngoại năm 1986 thuộc thửa đất số 445, tờ số 3, diện tích 484m^2; loại đất: không ghi; chủ sử dụng: Đỗ Đắc P.

- Tại bản đồ, sổ mục kê năm 1994 thuộc thửa đất số 43; tờ số 25; diện tích: 414m^2 ; loại đất: T.cư; chủ sử dụng: Thuận tình.

Hộ gia đình ông Chu Hữu Đ đã được UBND huyện T cấp GCN QSDĐ số vào sổ 00791 tại Quyết định số 2362/QĐ-UBND ngày 22/9/2003 thửa đất số 43,

tờ số 25, với diện tích 414m^2 bản đồ hiện trạng năm 1994. Hiện nay đã được tách làm 03 GCN QSD đất đứng tên ông Chu Hữu K, Chu Hữu Đ1, Chu Hữu C.

* Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, việc định giá đất từ năm 2021 giá đất là 12.000.000 đ/m^2. Đến khi xét xử sơ thẩm là hơn 2 năm, nguyên đơn cũng đã có ý kiến giá trị đất là 25.000.000 đ/m^2. Tuy nhiên Toà án cấp sơ thẩm không định giá lại là chưa đảm bảo quyền lợi đương sự và chưa sát với giá trị của tài sản tranh chấp để tính án phí phù hợp. Toà án cấp sơ thẩm cũng chưa xác định ông Đ lấn đất của ông T là đất loại gì, đất ở hay đất vườn. Điều này ảnh hưởng đến việc xác lập quyền của người sử dụng đối với loại đất cũng như quá trình điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, xác định nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất.

* Lời khai của ông C, bà N1 đều thể hiện tường xây cao 30 cm do bố chồng bà N1 xây. Tuy nhiên, lại chưa xác minh thông tin từ cơ quan quản lý đất đai tại địa phương, địa chính phường về việc xác định bức tường đó có phải ranh giới xác định 2 nhà như lời trình bày của ông C không hay như bà N1 khai là để ngăn gà qua lại.

Trong sổ mục kê năm 1994 ghi diện tích của hai nhà có sự thay đổi so với năm 1986, mục chủ sử dụng ghi "thuận tình" nghĩa là như thế nào cũng chưa được Toà án cấp sơ thẩm xác minh làm rõ. Qua các thời kỳ diện tích đất nhà ông T và nhà ông Đ được cơ quan quản lý đất đai ở địa phương ghi nhận có sự thay đổi. Tuy nhiên, Toà án cấp sơ thẩm chưa làm rõ sự thay đổi này do nguyên nhân nào? Có phải xuất phát từ việc số hoá bản đồ hay không? Những vấn đề này Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được.

Diện tích nhà ông T bị ông Đ lấn chiếm đã đúng chưa, so sánh giữa hiện trạng sử dụng và bản đồ VN 2000 có phù hợp không? Bên bị đơn cho rằng nhà bị đơn giữ nguyên như hiện trạng và ngõ đi chung không thay đổi. Theo bản đồ số hoá mới thì nhà bị đơn còn phần đất ở ngõ đi chung được giới hạn bởi các điểm 9*, 18, 19, 10*, khép về 9* khoảng 15m^2. Nếu Toà án cấp sơ thẩm xác định bị đơn lấn 38,9m^2 thì đã xác định nhà bị đơn còn có quyền sử dụng đất lấn ra ngõ đi chung (khoảng 15m^2). Nếu không xác định phần đất của bị đơn ở ngõ đi chung thì diện tích của bị đơn lấn của nguyên đơn 38,9m^2 lại không có cơ sở. Tuy nhiên những người có ngõ đi chung chưa được lấy ý kiến cũng như lấy ý kiến của chính quyền địa phương về vấn đề này.

Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án và Hồ sơ kỹ thuật thửa đất do Công ty cổ phần D lập tháng 5/2021 thể hiện: có sự chồng lấn diện tích giữa các hộ gia đình, giữa các hộ gia đình và ngõ đi chung đồng thời cũng lệch so

với bản đồ tọa độ VN 2000. Ngay từ yêu cầu ban đầu (Bút lục 35 trang 2) nguyên đơn cũng nhận định phần đất gia đình ông Tường L1 giáp bên trái nhà nguyên đơn có sự thay đổi về hình dạng và kích thước thửa đất so với thửa đất nguyên thủy. Tại bút lục số 36, nguyên đơn đề nghị Toà án xác định và giải quyết cho gia đình nguyên đơn phần đất thiếu hụt theo trích lục đủ 720m^2. Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn cũng trình bày đã yêu cầu Toà án sơ thẩm xác định diện tích của nguyên đơn đủ 720m^2 (Theo hồ sơ địa chính năm 1960 đến 1978), gồm phần đất chồng lấn sang các hộ xung quanh và phần đất nhà ông Tường L1 lấn sang đất nhà. Tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét. Hiện trạng của thửa đất có sự chồng lấn, yêu cầu của nguyên đơn cần được xem xét mà không thể bỏ sót. Cũng cần đưa những người có liên quan của các thửa đất xung quanh và ngõ đi chung có sự chồng lấn tham gia tố tụng để giải quyết triệt để vụ án. Tuy nhiên, vấn đề này chưa được làm rõ tại cấp sơ thẩm, Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được.

Trong khi đó Toà án cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào biên bản xem xét thẩm định số hoá bản đồ để xác định diện tích bị đơn lấn chiếm là 38,9m^2 từ đó buộc bên bị đơn phải thanh toán trả cho nguyên đơn giá trị của 38,9m^2 (nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại 42,08m2) là chưa có căn cứ vững chắc. Do đó, cần chấp nhận kháng cáo của các đương sự, huỷ phần quyết định này của Toà án cấp sơ thẩm.

[2.2] Xét yêu cầu của ông T buộc gia đình ông Đ đóng cửa sổ, di dời cục N3 và tháo dỡ các công trình khỏi phần đất lấn chiếm để trả lại phần đất cho gia đình ông T:

Hội đồng xét xử nhận thấy: Điều 178 Bộ luật Dân sự 2015 quy định *"Chủ sở hữu nhà chỉ được trổ cửa ra vào, cửa sổ quay sang nhà bên cạnh, nhà đối diện và đường đi chung theo quy định của pháp luật về xây dựng"*. Căn cứ theo quy định của quy chuẩn Việt Nam trong lĩnh vực xây dựng nhà ở số QĐ 04/2008 QĐ-BXD. Để mở cửa sổ ở vị trí giáp ranh với nhà người khác cần có một số điều kiện: "- *Cửa sổ được mở khi không sát với ranh giới với nhà liền kề. - Khoảng cánh giữa tường nhà mở cửa sổ với đất nhà liền kề là 2m...*" Như vậy, kể cả trong trường hợp đất các con ông Đ không lấn sang đất của nhà ông T thì cũng chỉ được mở cửa sổ khi cách đất nhà ông T 2 m và phù hợp với một số điều kiện khác. Tuy nhiên các bên đương sự đều thống nhất nhà anh C, anh K, anh Đ1 chỉ lùi cách nhà ông T chỗ rộng nhất là 60 cm. Hơn nữa diện tích đất gia đình ông Đ (đã tách thửa cho anh C, anh K, anh Đ1) đang sử dụng rộng hơn phần diện tích đất trên giấy chứng nhận được cấp, được ghi nhận trong bản đồ, sổ mục kê năm 1994 và lấn sang nhà ông T khoảng 17,6m^2 (431,6m^2 - 414m^2 = 17,6m^2). Do đó, yêu cầu của

nguyên đơn là có căn cứ. Toà án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn và buộc gia đình ông Đ (Trong đó có các con ông Đ là anh C, anh K, anh Đ1 đang quản lý sử dụng đất đã được cấp giấy chứng nhận) phải xử lý phần cánh cửa sổ mở sang đất nhà ông Đ. Hiện nay phần cục N3 đã được tháo bỏ. Nên Tòa án sơ thẩm nhận định buộc gia đình ông Đ (trong đó có anh C, anh K, anh Đ1 là chủ sử dụng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) phải xử lý phần cánh cửa sổ mở sang đất nhà ông Đ là có căn cứ. Tuy nhiên, trong phần quyết định Tòa án cấp sơ thẩm chỉ nêu tháo dỡ phần cánh cửa sổ là chưa đầy đủ chưa đảm bảo quyền lợi của gia đình ông T. Trong trường hợp này phải chấp nhận yêu cầu của ông T, buộc anh K, anh C2, anh Đ1 không được phép trổ cửa sổ sang nhà ông T. Do đó cũng phải hủy phần quyết định về yêu cầu này để cấp sơ thẩm quyết định cho đầy đủ khi xét xử sơ thẩm lại.

Đối với yêu cầu bị đơn phải tháo dỡ các công trình khỏi phần đất lấn chiếm để trả lại phần đất cho gia đình ông T: Yêu cầu này sẽ được tiếp tục xem xét lại khi xét xử sơ thẩm lại.

[2.3] Đối với yêu cầu: Đề nghị được cấp bổ sung cho đủ diện tích đất theo Trích lục bản đồ số 2774/UBND (Theo bản đồ và sổ mục kê năm 1960 và sổ mục kê năm 1978). Việc đề nghị cấp đất bổ sung không thuộc thẩm quyền của Tòa án. Toà án cấp phúc thẩm giữ nguyên phần quyết định của Toà án cấp sơ thẩm: không chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn. Tuy nhiên như đã phân tích ở phần [2.1], nguyên đơn đề nghị xác định diện tích chồng sang các nhà khác và ngõ đi chung là của nguyên đơn, xác định nhà ông bà Tường L1 có phần diện tích đất lấn sang nhà nguyên đơn (Bút lục 35 trang 2, bút lục 36); đề nghị Toà án xem xét thẩm định, quyết định phần đất đó thuộc toàn quyền sử dụng của nguyên đơn thì mới đủ diện tích của nguyên đơn là 720 m2 theo bản đồ từ năm 1960 đến năm 1978. Tuy nhiên, do không được giải thích rõ, nên yêu cầu của nguyên đơn cũng chưa hoàn toàn toàn rõ ràng. Tòa án cấp sơ thẩm cần giải thích cho nguyên đơn, nếu nguyên đơn vẫn yêu cầu xem xét thì cần giải quyết yêu cầu này trong cùng vụ án và đưa những người liên quan tham gia tố tụng để giải quyết triệt để vụ án.

[2.4] Đối với yêu cầu của nguyên đơn đề nghị điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình (bà N1) đối với phần diện tích gia đình ông Đ đã lấn chiếm trả lại: Trước hết, về thẩm quyền điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc cơ quan quản lý đất đai có thẩm quyền. Hơn nữa cần xác định đúng và đầy đủ diện tích đất anh C, anh Đ1, anh K đang quản lý sử dụng lấn sang đất nhà ông T chính xác là bao nhiêu m. Do đó, yêu cầu này của nguyên đơn sẽ được làm rõ hơn và tiếp tục xem xét khi xét xử sơ thẩm lại.

Xét yêu cầu phản tố của ông Chu Hữu C: về yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho gia đình ông T. Hội đồng xét xử thấy trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên toà sơ thẩm ông Chu Hữu C xin rút yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với UBND quận B, nên Toà án cấp sơ thẩm đình chỉ đối với yêu cầu này là đúng. Đối với yêu cầu điều chỉnh lại giấy chứng nhận của gia đình ông C đối với diện tích theo trích lục bản đồ năm 1960 với diện tích là 484m^2 là không có căn cứ, Toà án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này. Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên quyết định này của Toà án cấp sơ thẩm.

[2.5] Trong vụ án, hiện nay người đang sử dụng đất lấn sang nhà ông T bà N1 là anh C, anh K, anh Đ1. Anh C, anh kiên, anh Đ1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, xây nhà ở. Ông Đ không còn đứng tên trên giấy chứng nhận thửa đất tranh chấp. Do đó Tòa án cấp sơ thẩm cần hướng dẫn nguyên đơn có yêu cầu đúng đối tượng và Tòa án xác định tư cách tham gia tố tụng phù hợp.

[2.6] Anh C đã nộp án phí đối với yêu cầu phản tố, nhưng Toà án cấp sơ thẩm chưa quyết định vấn đề này là cũng chưa đảm bảo quyền lợi của đương sự.

[3] Về án phí: Án phí sơ thẩm sẽ được quyết định lại khi xét xử sơ thẩm lại. Án phí phúc thẩm: các đương sự không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 308, 310 Bộ luật Tố tụng dân sự; 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.

[1]. Chấp nhận một phần kháng cáo của những người kháng cáo: Nguyễn Hữu T, Bùi Thị Minh N1, Chu Hữu Đ, Đỗ Thị Y, Chu Hữu C, Chu Hữu Đ1, Chu Hữu K, Nguyễn Thị H, Đỗ Thị T1.

Huỷ một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 57/2023/DS-ST ngày 11 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội, cụ thể: Hủy quyết định tại mục 1, 2, 3 và phần án phí tại mục 4 trong phần quyết định của bản án sơ thẩm. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[2] Giữ nguyên phần: "Đình chỉ yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 905262 ngày 22/9/2003 của ông Chu Hữu C đối với UBND quận B, Hà Nội" tại mục 4 quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 57/2023/DS-ST ngày 11 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

[3]. Về án phí:

[3.1] Án phí sơ thẩm sẽ được quyết định lại khi xét xử sơ thẩm.

[3.2] Án phí phúc thẩm: Những người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm.

Trả lại ông T, bà N1 300.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 02563 ngày 22/8/2023 tại Cục Thi hành án dân sự thành phố Hà Nội. Trả lại anh Chu Hữu C 300.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 02606 ngày 28/8/2023 tại Cục Thi hành án dân sự thành phố Hà Nội. Trả lại chị Đỗ Thị T1 300.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 02605 ngày 28/8/2023 tại Cục Thi hành án dân sự thành phố Hà Nội. Trả lại anh Chu Hữu K 300.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 02604 ngày 28/8/2023 tại Cục Thi hành án dân sự thành phố Hà Nội. Trả lại anh Chu Hữu Đ1 300.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 02603 ngày 28/8/2023 tại Cục Thi hành án dân sự thành phố Hà Nội. Trả lại chị Nguyễn Thị H 300.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 02606 ngày 28/8/2023 tại Cục Thi hành án dân sự thành phố Hà Nội. Các biên lai thu tiền của chị T1, anh K, anh Đ1, chị H do anh C nộp thay.

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

Nơi nhận:
- VKSNDCC tại Hà Nội;
- TAND TP Hà Nội;
- VKSND TP Hà Nội;
- Cục THA dân sự TP Hà Nội;
- Các đương sự (theo địa chỉ).
- Lưu HS, HCTP.

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

Nguyễn Mạnh Tiến