

Bản án số: 74 /2023/DS-PT

Ngày: 27-02-2023

V/v Tranh chấp quyền sử
dụng đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ 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 **Nguyễn Thị Lan Anh**

Các Thẩm phán: Ông **Vũ Viết Văn**

Ông **Đỗ Minh Hoàng**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Hoàng Thị Thu Hiền** – Thẩm tra viên chính Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa: Bà **Cao Thị Hồng** - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 02 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 447/2022/TLPT - DS ngày 02 tháng 11 năm 2022 về: “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 12/2022/DS-ST ngày 08 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Phúc Thọ, thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 32/2023/QĐ-PT ngày 07 tháng 02 năm 2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà **LTH1**, sinh năm 1971. Có mặt.

Địa chỉ: Thôn 10, xã Ngọc Tảo, huyện Phúc Thọ, thành phố Hà Nội.

Bị đơn: Ông **VĐA2**, sinh năm 1955. Có mặt.

Địa chỉ: Thôn 10, xã Ngọc Tảo, huyện Phúc Thọ, thành phố Hà Nội.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông A2: luật sư **Lưu Thị Kiều Trang**, Công ty Luật TNHH Khải Hoàn Tâm- Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội. Có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Anh **NVT3**, sinh năm 1993.

2. Chị **BTD4**, sinh năm 1990.

Đều cùng địa chỉ: Thôn 10, xã Ngọc Tảo, huyện Phúc Thọ, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của anh T3, chị D4: Bà **LTH1**, sinh năm 1971. Địa chỉ: Thôn 10, xã Ngọc Tảo, huyện Phúc Thọ, thành phố Hà Nội. Theo Giấy ủy quyền ngày 02/6/2020 và ngày 28/7/2022. Có mặt.

3. Bà **NTD5**, sinh năm 1960.
4. Bà **VTT6**, sinh năm 1947.
5. Anh **VXV7**, sinh năm 1991.
6. Chị **LTT8**, sinh năm 1996.

Đều cùng địa chỉ: Thôn 10, xã Ngọc Tảo, huyện Phúc Thọ, thành phố Hà Nội.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà D5, bà T6, anh V7, chị T8: Ông **VĐA2**, sinh năm 1955. Địa chỉ: Thôn 10, xã Ngọc Tảo, huyện Phúc Thọ, thành phố Hà Nội. Theo Giấy ủy quyền ngày 05/6/2020. Có mặt.*

Do có kháng cáo của bà LTH1 là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn là bà LTH1 trình bày như sau: Gia đình bà hiện đang sử dụng thửa đất số 36; tờ bản đồ số 07; diện tích 311m²; địa chỉ: Cụm 10 (nay là thôn 10), xã Ngọc Tảo, huyện Phúc Thọ, thành phố Hà Nội; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00284 QSDĐ/196/QĐ.H do Ủy ban nhân dân huyện Phúc Thọ cấp ngày 20/5/2002 đứng tên hộ ông NVM9. Ông NVM9 đã chết năm 2014, hiện những người đang sinh sống trên thửa đất trên gồm có bà LTH1, anh NVT3 và chị BTD4. Năm 1989, gia đình bà đã làm rãnh thoát nước trên phần đất của nhà bà, giáp gia đình nhà ông VĐA2. Năm 2018, sau khi gia đình bà xây dựng lại nhà thì ông VĐA2 có nhờ đặt ké ống nước tại rãnh nước nhà bà. Từ đó gia đình nhà ông A2 và bà cùng sử dụng rãnh nước đó để tiêu nước chung cho hai nhà. Đến nay gia đình nhà ông A2 nhận phần rãnh nước đó thuộc đất của gia đình nhà ông A2 và không cho gia đình nhà bà thoát nước ở rãnh đó. Nay bà đề nghị Tòa án xác định lại ranh giới giữa nhà bà và nhà ông A2; tuyên bố phần đất có chiều rộng một cạnh 30cm, một cạnh rộng 60cm và dài 20m nằm giữa nhà bà và nhà ông A2 thuộc quyền sử dụng của gia đình bà và buộc ông A2 phải tháo dỡ đường ống nước và mái tôn trên phần diện tích đất kể trên.

Bị đơn là ông VĐA2 trình bày như sau: Trước đây khi còn sống, ông Thụ là bố chồng bà H1 và chồng bà H1 là ông NVM9 (đã chết), thì giữa ông và ông Thụ, ông M9 đã thống nhất làm rãnh nước rộng 40cm giữa ranh giới hai nhà để làm rãnh tiêu nước chung cho hai nhà. Năm 2018, bà H1 làm nhà đã xây tường bao lên trên rãnh nước chung của 02 nhà trước đây nên hiện rãnh chỉ còn rộng có 10cm. Các công trình xây dựng trên phần đất của 2 nhà, gia đình ông làm trước, nhà bà H1 làm sau, diện tích rãnh nước hiện đang tranh chấp giữa nhà ông và bà H1 do ông xây và được sự đồng ý của chồng bà H1 thuộc phần đất của nhà ông. Nay bà H1 khởi kiện yêu cầu nhà ông trả lại cho gia đình bà H1 diện tích rãnh nước kể trên, ông không đồng ý vì phần rãnh nước hiện nay nằm ở phần đất nhà ông, phần diện tích mái tôn nhô sang đất nhà bà H1 ông đã dỡ bỏ.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

+ Anh NVT3 và chị BTD4: nhất trí với quan điểm của bà H1.

+ Bà NTD5, bà VTT6, anh VXV7, chị LTT8: nhất trí quan điểm của ông A2.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho anh VXV7, chị LTT8 trình bày:

Theo quy định tại Điều 175 của Bộ luật dân sự 2015 thì việc xác định ranh giới giữa các bất động sản phụ thuộc vào 1 trong 2 yếu tố sau: Các bên có sự thỏa thuận hoặc có quyết định của cơ quan Nhà nước về việc xác định ranh giới. Đối chiếu với hồ sơ vụ án có thể thấy hai gia đình đã có sự thỏa thuận từ trước. Theo Bút lục 24, sau khi trao đổi và được sự nhất trí của ông Thụ là bố chồng bà H1 (đã chết) và ông NVM9 là chồng bà H1 (đã chết) đồng ý thì ông A2 tiến hành xây dựng rãnh nước rộng 40cm và để tiêu chung tới thời điểm hiện tại. Tuy nhiên tới năm 2018, bà H1 xây tường bao trùm lên rãnh nước chung của hai nhà trước đây nên rãnh nước chỉ còn lại 10cm. Về phần mái tôn, ông A2 đã tháo dỡ phần nhô sang đất nhà bà H1.

Như vậy, ngay từ thời điểm năm 2003, hai bên đã thống nhất việc xây dựng rãnh thoát nước tiêu chung ở đầu dốc nhà ông A2 và sau công trình phụ nhà bà H1, coi đó như mốc giới xác định giữa hai nhà. Theo Bút lục số 52, thửa đất của bà H1 không có thông tin về kích thước các cạnh, căn cứ vào hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hai gia đình, ý kiến của cơ quan quản lý đất đai tại địa phương và các tài liệu thu thập được thì cho đến nay không thể xác định ranh giới thông qua Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp.

Thực tế hai bên đã sử dụng đất ổn định lâu dài, ranh giới quyền sử dụng đất của hai gia đình đã tồn tại từ lâu, nay hai gia đình không thỏa thuận lại, không có căn cứ để thay đổi ranh giới. Tới nay, bà H1 có yêu cầu xác định lại mốc ranh giới là vô căn cứ. Diện tích tranh chấp theo yêu cầu của bà H1 không phù hợp trên thực tế. Trong buổi hòa giải ngày 30/5/2022 tại Tòa án, bà H1 có thay đổi yêu cầu khởi kiện, từ yêu cầu gia đình ông A2 phải trả lại 9m² đất xuống còn 6m² đất. Tuy nhiên, luật sư cho rằng yêu cầu của bà H1 là vô lý vì trong các kết quả đo đạc thể hiện phần diện tích đất tranh chấp giữa hai thửa đất số 38 của gia đình ông A2 và thửa 36 của nhà bà H1 chỉ có 2,6m². Đối với phần diện tích đất của bị đơn, tổng diện tích đất mà ông Vũ Đức Phương và bà VTT6 để lại cho ông A2 là 814m². Sau này, ông A2 tách thửa cho hai con trai là anh Vũ Đức Huy và anh VXV7 thì thửa đất này được Ủy ban nhân dân xã Ngọc Tảo, huyện Phúc Thọ, thành phố Hà Nội ghi nhận là thửa số 38b và thửa số 38 lần lượt có diện tích là 428m² và 395m². Theo Bút lục số 47, Bản trích đo hiện trạng thửa đất do Công ty CP Trắc địa địa chính và xây dựng số 06, tổng diện tích mà ông bà để lại là 814m² nhưng hiện trạng sử dụng trên thực tế là 766,7m² – thiếu 47,3m². Đối với phần diện tích của nguyên đơn, diện tích đất nhà bà H1 trên Giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất là 311m², thực tế chỉ có 305,3m², tức đang thiếu 5,7m². Do đó, bà H1 cho rằng phần đất hao hụt đó do ông A2 lấn chiếm.

Từ phân tích trên, so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì cả hai thửa đất đều đang bị thiếu hụt diện tích trên thực tế nên không đủ căn cứ để chứng minh ông A2 đã lấn chiếm đất của nguyên đơn. Bên cạnh đó, bà H1 cũng không đưa ra được bất cứ chứng cứ chứng minh việc ông A2 lấn chiếm đất. Do vậy đề nghị bác yêu cầu khởi kiện của bà H1.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 12/2022/DS-ST ngày 08/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện Phúc Thọ, Hà Nội đã xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà LTH1.

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, nguyên đơn bà LTH1 kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại toàn bộ bản án.

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

Bị đơn giữ nguyên ý kiến: Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày luận cứ và đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của bà H1 và giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Các đương sự không cung cấp thêm các tài liệu, chứng cứ mới và không thỏa thuận được cách giải quyết vụ án.

Quan điểm của đại diện 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 Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 BLTTDS sửa bản án dân sự sơ thẩm số 12/2022/DS-ST ngày 08/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện Phúc Thọ, thành phố Hà Nội.

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 tòa; 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: Bà LTH1 nộp đơn kháng cáo và tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm trong thời hạn quy định của pháp luật nên hợp lệ về mặt hình thức.

Tại phiên tòa: có mặt nguyên đơn, bị đơn, luật sư của bị đơn, đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

[2] Về nội dung: xét yêu cầu kháng cáo toàn bộ bản án của bà LTH1.

Hội đồng xét xử nhận thấy:

- Về nguồn gốc, diễn biến quá trình sử dụng đất của gia đình bà LTH1 và ông VĐA2(đã sang tên cho con trai là VXV7):

Thửa đất số 36; tờ bản đồ số 07; địa chỉ: Cụm 10 (Nay là thôn 10), xã Ngọc Tảo, huyện Phúc Thọ, thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00284 QSDĐ/196/QĐ.H do Ủy ban nhân dân huyện Phúc Thọ cấp ngày 20/5/2002 đứng tên hộ ông NVM9, ngày 01/8/2018 bà LTH1 được tặng cho thửa đất trên. Ông NVM9 đã chết năm 2014, hiện bà LTH1 (Vợ ông Minh) và anh NVT3 (Con trai ông Minh) đang quản lý sử dụng, ngoài ra còn có chị BTD4 (Vợ anh T3) đang sinh sống trên thửa đất.

Thửa đất số 38; tờ bản đồ số 07; địa chỉ: Cụm 10 (Nay là thôn 10), xã Ngọc Tảo, huyện Phúc Thọ, thành phố Hà Nội. Hiện đứng tên anh VXV7, ngoài ra có bà NTD5, bà VTT6, ông VĐA2, chị LTT8 đang sinh sống trên thửa đất.

Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ cấp sơ thẩm cũng như phúc thẩm, định giá tài sản và bản trích đo hiện trạng thửa đất thể hiện diện tích thực tế mà hộ bà LTH1 hiện đang quản lý sử dụng trên thửa đất số 36; tờ bản đồ số 07; địa chỉ: Cụm 10 (Nay là thôn 10), xã Ngọc Tảo, huyện Phúc Thọ, thành phố Hà Nội là 305,3m², thiếu 5,7m² so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp (cấp phúc thẩm đo số liệu trùng với số liệu đo đạc tại cấp sơ thẩm). Diện tích thực tế anh VXV7 đang quản lý sử dụng trên thửa đất số 38; tờ bản đồ số 07; địa chỉ: Cụm 10 (Nay là thôn 10), xã Ngọc Tảo, huyện Phúc Thọ, thành phố Hà Nội là 372,2m², thiếu 22,8m² so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp (cấp phúc thẩm đo đạc là 375,3m², thiếu 19,7m²). Diện tích rãnh nước giữa 02 thửa đất là 2,6m².

Rãnh nước đang sử dụng để tiêu nước nằm giữa hai thửa đất số 36 và số 38. Bà LTH1 và ông VĐA2 đều thừa nhận rãnh nước này đã tồn tại từ trước đây, được sử dụng để tiêu nước chung cho các công trình nằm trên hai thửa đất nêu trên.

Do diện tích đất thực tế đang quản lý sử dụng bị thiếu so với diện tích ghi trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà LTH1 cho rằng phần diện tích rãnh nước trên thuộc quyền quản lý sử dụng của hộ gia đình nhà mình, ông VĐA2 cho rằng phần diện tích rãnh nước trên thuộc quyền quản lý sử dụng của anh VXV7. Ngoài Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp, các đương sự không cung cấp thêm được tài liệu, chứng cứ gì để chứng minh ranh giới giữa hai thửa đất trên.

Hội đồng xét xử nhận thấy:

Phòng Tài nguyên môi trường huyện Phúc Thọ và Công văn số 1039/TNMT ngày 24/12/2020 của UBND huyện Phúc Thọ đã cung cấp toàn hồ sơ liên quan đến việc xem xét cấp giấy chứng nhận của hai thửa đất nói trên đã xác định tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông M9(chồng bà H1) không có biên bản mốc giới, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Biên

bản chia cắt đất ở, ranh giới giữa hai thửa đất số 36 và số 38; tờ bản đồ số 07; địa chỉ: Cụm 10 (Nay là thôn 10), xã Ngọc Tảo, huyện Phúc Thọ, thành phố Hà Nội là một đường thẳng, phần tường bao và diện tích quản lý sử dụng thực tế của gia đình bà bà LTH1 và anh VXV7 không chồng lấn toàn bộ lên diện tích phần đất đang tranh chấp hiện đang sử dụng làm rãnh nước tiêu chung. Mặt khác, tại Biên bản hòa giải tranh chấp đất đai tại Ủy ban nhân dân xã Ngọc Tảo, huyện Phúc Thọ, thành phố Hà Nội ngày 08/10/2019 Ủy ban nhân dân xã đã yêu cầu hai gia đình tự thống nhất đường nước sử dụng chung và lấy tâm của rãnh nước hiện tại làm ranh giới giữa hai thửa đất của hai gia đình. Bà H1 cũng không đưa ra được tài liệu chứng cứ nào khác để khẳng định phần đất đang tranh chấp thuộc quyền sử dụng của mình. Do đó, cấp sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bà LTH1 buộc ông VDA2 phải tháo dỡ đường ống nước tiêu nước cho các công trình nằm trên thửa đất số 38 tờ bản đồ số 07; địa chỉ: Cụm 10 (Nay là thôn 10), xã Ngọc Tảo, huyện Phúc Thọ, thành phố Hà Nội và tuyên bố toàn bộ phần diện tích rãnh nước hiện đang có tranh chấp trên thuộc quyền sử dụng đất của hộ gia đình bà LTH1 là có căn cứ.

Từ các phân tích và nhận định trên Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà LTH1 và giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 12/2022/DS-ST ngày 08/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện Phúc Thọ, thành phố Hà Nội.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[3] Về chi phí thẩm định và án phí:

- Về chi phí thẩm định: tại cấp phúc thẩm bà H1 đã tạm ứng 5.000.000 đồng để toà án tiến hành xem xét thẩm định đo đạc lại 02 thửa đất có tranh chấp chi phí hết 5.000.000 đồng. Vì yêu cầu khởi kiện cũng như yêu cầu kháng cáo của bà H1 không được chấp nhận nên bà H1 phải chịu chi phí này.

Về án phí: Bà LTH1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 26, Điều 38, Điều 147, Điều 148; khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 160, Điều 166, 176, 579 Bộ luật dân sự 2015; Điều 97, 100, 170, 209 Luật Đất đai năm 2013.

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Danh mục án phí, lệ phí Tòa án ban hành kèm theo Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14;

Xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bà LTH1.
2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 12/2022/DS-ST ngày 08/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện Phúc Thọ, thành phố Hà Nội cụ thể như sau:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà LTH1 về việc tuyên bố phần đất có chiều rộng một cạnh 30cm, một cạnh rộng 60cm và dài 20m nằm giữa nhà bà và nhà ông A2 thuộc quyền sử dụng của gia đình bà và buộc ông A2 phải tháo dỡ đường ống nước và mái tôn trên phần diện tích đất kể trên.

3. Về chi phí thẩm định: bà H1 phải chịu chi phí thẩm định (xác nhận bà H1 đã thanh toán đủ cho Công ty Cổ phần phát triển Công nghệ Đo đạc và bản đồ Hà Nội).

4. Về án phí: Bà LTH1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng, được trừ vào số tiền đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số 0005953 ngày 23/12/2019 và phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng, được trừ vào số tiền đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số 0040247 ngày 18/8/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Phúc Thọ, thành phố Hà Nội.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND TP Hà Nội;
- TAND huyện Phúc Thọ;
- Chi cục THADS huyện Phúc Thọ;
- Lưu HS, VP.

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

Nguyễn Thị Lan Anh

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ

