

Bản án số: 72/2020/DS - PT
Ngày: 10/3/2020
V/v: Tranh chấp quyền sử dụng
đất

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ 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 Thúy

Các Thẩm phán:

+ Ông Vũ Viết Văn

+ Ông Mai Tiến Dũng

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Hồng Phương – Thư ký Tòa án thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa:
Bà Trần Thị Ngoan - Kiểm sát viên

Ngày 10 tháng 3 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 341/2019/TLPT – DS ngày 02 tháng 12 năm 2019 về: Tranh chấp quyền sử dụng đất, do Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2019/DS-ST ngày 26/8/2019 của Tòa án nhân dân huyện Phú Xuyên bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 09 /QĐXXPT - DS ngày 14 tháng 01 năm 2020, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: - Bà Vũ Thị N, sinh năm 1960. (Có mặt)

- Ông Lại Văn Tr, sinh năm 1957 (Có mặt)

Đều đăng ký hộ khẩu thường trú tại: Tiểu khu Đông Đoài, thị trấn Phú Xuyên, huyện Phú Xuyên, Thành phố Hà Nội.

Đều cư trú tại: Tiểu khu Mỹ Lâm, thị trấn Phú Xuyên, huyện Phú Xuyên, Thành phố Hà Nội.

Bị đơn: Cụ Lê Thị Thanh M, sinh năm 1932. (Có mặt)

Đăng ký hộ khẩu thường trú tại: Thôn K, xã Đ, huyện Ph, Thành phố Hà Nội.

Hiện cư trú tại: Khu dân cư Cầu Giẽ Xóm Mới, xã Đại Xuyên, huyện Phú Xuyên, Thành phố Hà Nội. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của cụ Lê Thị Thanh M là:

1. Anh Nguyễn Bá Kh, sinh năm 1971; cư trú tại Khu dân cư Cầu Giẽ Xóm Mới, xã Đại Xuyên, huyện Phú Xuyên, Thành phố Hà Nội. (Có mặt).

2. Ông Dương Văn Đ, sinh năm 1950; địa chỉ: Thôn Kiều Đông, xã Đại Xuyên, huyện Phú Xuyên, Hà Nội (Có mặt)

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1- Anh Nguyễn Bá Kh, sinh năm 1971; Hộ khẩu thường trú tại thôn Giẽ Thượng, xã Phú Yên, huyện Phú Xuyên, Thành phố Hà Nội; cư trú tại: Khu dân cư Cầu Giẽ Xóm Mới, xã Đại Xuyên, huyện Phú Xuyên, Thành phố Hà Nội. (Có mặt).

2- Chị Hoàng Thị Nguyệt, sinh năm 1977 (vợ anh Khương);

Người đại diện theo ủy quyền của chị Hoàng Thị Nguyệt : anh Nguyễn Bá Kh

3- Anh Lê Văn Hiến, sinh năm 1974; Hộ khẩu thường trú tại và cư trú tại: Thôn Nam Phú, xã Nam Phong, huyện Phú Xuyên, Thành phố Hà Nội. (Có mặt).

4- Chị Đinh Thị Hải, sinh năm 1974; Hộ khẩu thường trú tại và cư trú tại: Thôn Nam Phú, xã Nam Phong, huyện Phú Xuyên, Thành phố Hà Nội. (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của chị Đinh Thị Hải là anh Lê Văn Hiến có địa chỉ nêu trên. (Có mặt).

5- Bà Nguyễn Thị Nhâm, sinh năm 1942; Hộ khẩu thường trú và cư trú tại: Thôn K, xã Đ, huyện Ph, Thành phố Hà Nội. (Có mặt).

6- Ủy ban nhân dân huyện Phú Xuyên, Thành phố Hà Nội; địa chỉ tại: Thị trấn Phú Xuyên, huyện Phú Xuyên, Thành phố Hà Nội;

Người đại diện theo pháp luật là: Ông Nguyễn Ngọc Sơn - Chức vụ: Chủ tịch.

Người đại diện theo ủy quyền là: Ông Nguyễn Thế Công – Chức vụ: Phó Chủ tịch và ông Đỗ Thành Công - Chức vụ: Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Phú Xuyên. (Vắng mặt).

7- Ủy ban nhân dân xã Đại Xuyên, huyện Phú Xuyên; địa chỉ tại: Xã Đại Xuyên, huyện Phú Xuyên, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn Hoàng – Chức vụ: Chủ tịch.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn Thắng – Chức vụ: Phó chủ tịch (Vắng mặt)

Những người làm chứng:

1- Ông Nguyễn Văn Phường, sinh năm 1961 – *Nguyên Chủ tịch UBND xã Đại Xuyên từ năm 1994 đến năm 1999; Hộ khẩu thường trú và cư trú tại: Thôn Đa Chát, xã Đại Xuyên, huyện Phú Xuyên, Thành phố Hà Nội.*

2- Ông Nguyễn Mạnh Tường, sinh năm 1957 – *Nguyên Chủ tịch UBND xã Đại Xuyên từ năm 2000 đến năm 2004; Hộ khẩu thường trú và cư trú tại: Thôn Thái Lai, xã Đại Xuyên, huyện Phú Xuyên, Thành phố Hà Nội.*

3- Ông Vũ Quốc Việt, sinh năm 1956 – *Nguyên Bí thư Đảng ủy xã Đại Xuyên từ năm 1994 đến năm 2010; Hộ khẩu thường trú và cư trú tại: Thôn Thường Xuyên, xã Đại Xuyên, huyện Phú Xuyên, Thành phố Hà Nội.*

4- Ông Trần Văn Huỳnh, sinh năm 1958 – *Nguyên cán bộ địa chính xã Đại Xuyên từ năm 1999 đến năm 2011; Hộ khẩu thường trú và cư trú tại: Thôn Đa Chát, xã Đại Xuyên, huyện Phú Xuyên, Thành phố Hà Nội.*

5- Ông Vũ Đức Tuyên, sinh năm 1957 – *Nguyên cán bộ tài chính xã Đại Xuyên từ năm 1997 đến năm 2004; Hộ khẩu thường trú và cư trú tại: Thôn Thường Xuyên, xã Đại Xuyên, huyện Phú Xuyên, Thành phố Hà Nội. Có mặt.*

6- Ông Nguyễn Văn Báo, sinh năm 1957; Hộ khẩu thường trú và cư trú tại: Thôn K, xã Đ, huyện Ph, Thành phố Hà Nội.

7- Ông Nguyễn Văn Cảnh, sinh năm 1945; Hộ khẩu thường trú và cư trú tại: Thôn K, xã Đ, huyện Ph, Thành phố Hà Nội. Vắng mặt.

8- Ông Dương Văn Nghị, sinh năm 1968; Trú tại: Thôn Kiều Đoài, xã Đại Xuyên, huyện Phú Xuyên, Thành phố Hà Nội.

9- Ông Bùi Anh Minh, sinh năm 1960; Trú tại: Thôn Cổ Trai, xã Đại Xuyên, huyện Phú Xuyên, Thành phố Hà Nội.

10- Bà Nguyễn Thị Nga, sinh năm 1970 và ông Hoàng Văn Vượng, sinh năm 1968; Trú tại: Khu dân cư Cầu Giẽ Xóm Mới, xã Đại Xuyên, huyện Phú Xuyên, Thành phố Hà Nội.

11- Ông Nguyễn Tiến Doãn, sinh năm 1957; Trú tại: Thôn Khôn Thôn, xã Minh Cường, huyện Phú Xuyên, Thành phố Hà Nội.

(Những người làm chứng đều vắng mặt)

Người kháng cáo: Bà Vũ Thị N, sinh năm 1960.

Ông Lại Văn Tr, sinh năm 1957.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

Tại đơn khởi kiện và trong quá trình xét xử, nguyên đơn Bà Vũ Thị N và Ông Lại Văn Tr do Bà Vũ Thị N làm đại diện theo ủy quyền trình bày:

Năm 2004 vợ chồng ông bà mua của ông Bùi Anh Minh thửa đất diện tích 75m² tại khu cột điện đôi, thôn Cổ Trai, xã Đại Xuyên, huyện Phú Xuyên, Thành phố Hà Nội (nay là khu dân cư Cầu Giẽ Xóm Mới, xã Đại Xuyên, huyện Phú Xuyên), việc mua bán lập thành văn bản được Ủy ban nhân dân xã Đại Xuyên chứng thực. Khi mua bán đất, có đo đạc kiểm tra hiện trạng đủ diện tích 75m² (chiều rộng thửa đất 05m, chiều dài 15m), chính ông Trần Văn Huynh - Cán bộ địa chính xã Đại Xuyên thời điểm đó là người đo đạc hiện trạng đất cho vợ chồng bà và lúc đó phía gia đình bà Lê Thị Thanh M chưa xây dựng công trình gì trên đất. Đến năm 2012 ông bà được Ủy ban nhân dân huyện Phú Xuyên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này mang tên ông bà (Lại Văn Tr, Vũ Thị Nga) số thửa 112 diện tích 75m² tờ bản đồ số 07 đo đạc năm 2005. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bản đồ địa chính thể hiện số đo các cạnh tiếp giáp của thửa đất như sau: Phía Đông giáp đất tập thể (mương Y29) số đo 05m, phía Tây giáp đất lưu không Quốc lộ 1A số đo 05m, phía Nam giáp thửa đất số 118 của bà Lê Thị Thanh M số đo 15m, phía Bắc giáp thửa đất số 113 của ông Phạm Văn Đoàn số đo 15m.

Đến đầu năm 2018 ông bà đo đạc kiểm tra lại thửa đất để chuẩn bị xây nhà thì lúc này phát hiện ra hộ liền kề bà Lê Thị Thanh M xây dựng nhà trên thửa đất số 118 lấn sang phía Nam thửa đất 112 ông bà 15.75m² (đầu phía Tây lấn sang 0.9m, đầu phía Đông lấn sang 1.2m, dài 15m) nên ông bà đã đề nghị Ủy ban nhân dân xã Đại Xuyên giải quyết. Do Ủy ban nhân dân xã Đại Xuyên hòa giải không thành nên ông bà khởi kiện ra Tòa yêu cầu bà Lê Thị Thanh M phá dỡ công trình xây dựng trả lại ông bà diện tích đã lấn 15.75m².

Sau khi Tòa án tiến hành đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ, tại biên bản lấy lời khai ngày 29/7/2019 và quá trình tố tụng tại Tòa, ông bà xác định bà Lê Thị Thanh M lấn sang phía Nam thửa đất số 112 của ông bà 13.2m² (đầu phía Tây lấn sang 0.53m, đầu phía Đông lấn sang 1.22m, chiều dài một cạnh là 15m, một cạnh là 14.97m) nên đề nghị Tòa giải quyết buộc bà Lê Thị Thanh M phá dỡ công trình xây dựng trả lại 13.2m² đất cho ông bà.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản, ông bà đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa Ông Lại Văn Tr và Bà Vũ Thị N vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Bị đơn cụ Lê Thị Thanh M cùng người đại diện theo ủy quyền là anh Nguyễn Bá Kh trình bày:

Trong thời gian năm 1995 đến năm 1999 cụ được UBND xã Đại Xuyên giao cấp thửa đất giãn dân tại khu vực cột điện đôi, thôn Cổ Trai, xã Đại Xuyên, huyện Phú Xuyên, Thành phố Hà Nội (nay là khu dân cư Cầu Giẽ Xóm Mới, xã Đại Xuyên, huyện Phú Xuyên). Lúc đầu thửa đất cụ được giao có diện tích $63m^2$ (chiều rộng 4.2m, chiều dài 15m). Thời điểm đó bà Nguyễn Thị Nhâm (em dâu cụ) cũng được giao một thửa đất giãn dân tại khu vực này có diện tích $63m^2$ (chiều rộng 4.2m, chiều dài 15m). Sau đó do có khiếu nại của một số hộ dân được giao đất tại khu vực này nên UBND xã Đại Xuyên đã điều chỉnh đo giao thêm mỗi xuất đất $12m^2$, tức mỗi xuất đất được giao là $75m^2$ (chiều rộng 05m, chiều dài là 15m), trong đó cụ cũng được đo giao thêm từ thửa đất diện tích từ $63m^2$ tăng thành thửa đất $75m^2$, việc giao đất UBND xã có lập biên bản bàn giao đất ở ngày 21/11/1999 nội dung thể hiện “Diện tích đất giao $75m^2$, phía Đông 05m, phía Tây 05m, phía Nam 15m, phía Bắc 15m”. Đối với thửa đất của bà Nhâm do trước khi UBND xã Đại Xuyên quyết định điều chỉnh đo giao tăng diện tích đất, bà Nhâm đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Tiến Doãn nên bà Nhâm đã cho cụ $12m^2$ (rộng 0.8m dài 15m) đất mà bà Nhâm được UBND xã Đại Xuyên giao thêm đồng thời UBND xã Đại Xuyên đã giao ghép $12m^2$ đất của bà Nhâm vào thửa đất $75m^2$ của cụ thành thửa đất $87m^2$, song thực tế khi đo giao đất thì chỉ có diện tích $85.5m^2$ (rộng 5.7m, dài 15m), lúc này UBND xã Đại Xuyên không lập biên bản bàn giao đất mới mà đã sửa tay luôn tại biên bản bàn giao đất ở ngày 21/11/1999 của cụ, cụ thể là về diện tích sửa từ $75m^2$ thành $85.5m^2$, phía Tây sửa số đo từ 05m thành 5.7m, phía Đông sửa số đo từ 05m thành 5.7m còn phía Nam và phía Bắc thì vẫn giữ nguyên số đo 15m. Cụ khẳng định UBND xã Đại Xuyên trả thêm cho bà Nhâm $10.5m^2$ đất và việc UBND xã Đại Xuyên ghép $10.5m^2$ đất này vào thửa đất của cụ thì lúc đó đều chỉ nói miệng nên cụ không có tài liệu, giấy tờ gì để chứng minh.

Đến năm 2011 bà xây ngôi nhà cấp 04 lợp mái tôn nằm trên nửa đất phía Tây giáp đất lưu không đường QL1A. Đến năm 2014 cụ xây ngôi nhà 03 tầng bê tông kiên cố nằm tiếp giáp phía sau ngôi nhà cấp 04 đến năm 2015 thì xây xong nhà. Quá trình xây nhà, ngày 06/5/2015 cụ được UBND huyện Phú Xuyên cấp Giấy phép xây dựng tạm số 31/GPXD, tại mục 3 của Giấy phép xây dựng cũng thể hiện “3. Giấy tờ về quyền sử dụng đất: Tại thửa đất số 118, tờ bản đồ số 07, diện tích $85.5m^2$ ”; mặt khác khi làm hồ sơ cấp phép xây dựng thì ngày 26/12/2014 UBND xã Đại Xuyên cấp trích lục thửa đất 118 cho cụ với diện tích $85.5m^2$. Tại sơ đồ kỹ thuật thửa đất đo đạc ngày 15/02/2016 do Công ty Cổ phần kỹ thuật công nghệ tài nguyên môi trường đo đạc khi cụ làm hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng thể hiện thửa đất 118 diện tích $85.5m^2$ và được chính Ông Lại Văn Tr (chủ sử dụng đất liền kề) ký xác nhận.

Vì vậy cụ cho rằng thửa đất số 118 của cụ có diện tích hợp pháp là $85.5m^2$, phía Đông giáp đất công có số đo 5.7m, phía Tây giáp đất lưu không Quốc lộ 1A số đo 5.7m, phía Nam giáp thửa đất số 117 của nhà anh Lê Văn Hiến, chị Đinh Thị Hải số đo 15m, phía Bắc giáp thửa đất số 112 của Bà Vũ Thị N, Ông Lại Văn Tr số đo 15m; cụ xây dựng nhà trên thửa đất này đúng diện tích, mốc giới không lấn sang thửa đất số 112 của nhà bà Nga, ông Trọng nên yêu cầu khởi kiện của bà Nga, ông Trọng đòi bà trả lại $13.2m^2$ đất là không có căn cứ, cụ không chấp nhận.

Ngoài ra ranh giới phía Nam thửa đất số 118 của cụ với thửa đất số 117 của vợ chồng anh Lê Văn Hiến, chị Đinh Thị Hải, hai gia đình xây dựng nhà và sử dụng

ôn định không có tranh chấp gì. Trường hợp giữa thửa đất số 118 của cụ với thửa đất số 117 của nhà anh Hiến, chị Hải có xây dựng lẫn mốc giới sang nhau thì cụ không đề nghị Tòa giải quyết.

Về giao dịch giữa bà Nhâm cho bà 10.5m² đất thì bà cũng không đề nghị Tòa án giải quyết liên quan đến giao dịch tặng cho đất này.

Trường hợp nếu phải chịu án phí dân sự sơ thẩm thì cụ đề nghị Tòa án miễn tiền án phí do cụ là người cao tuổi.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Bá Kh và chị Hoàng Thị Nguyệt do anh Nguyễn Bá Kh làm đại diện theo ủy quyền trình bày:

Vợ chồng anh đang ở tại thửa đất số 118 của cụ Lê Thị Thanh M. Thửa đất số 118 và nhà trên đất là thuộc quyền sử dụng, sở hữu của bà Mai, vợ chồng anh chỉ ở nhờ cụ Mai tại nhà đất này nên việc tranh chấp đất giữa bà Nga, ông Trọng với bà Mai không liên quan gì đến anh chị nên anh, chị không có đề nghị hay yêu cầu gì.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Lê Văn Hiến và chị Đinh Thị Hải do anh Lê Văn Hiến làm đại diện theo ủy quyền trình bày:

Thửa đất số 117, tờ bản đồ số 07, trước đây thuộc khu vực cột điện đôi, thôn Cổ Trai, xã Đại Xuyên, huyện Phú Xuyên, Thành phố Hà Nội (nay là Khu dân cư Cầu Giẽ Xóm Mới, xã Đại Xuyên) thuộc quyền sử dụng hợp pháp của vợ chồng anh.

Về nguồn gốc thửa đất là năm 2000 vợ chồng anh nhận chuyển nhượng thửa đất này của ông Nguyễn Quang Cảnh diện tích 85.5m² (rộng 5,7m, dài 15m), trong đó diện tích đất ông Cảnh được UBND xã Đại Xuyên giao cấp giấy dân là 75m² (rộng 05m, dài 15m) và diện tích đất của ông Nguyễn Văn Báo là 10.5m² (rộng 0.7m dài 15m) được UBND xã Đại Xuyên giao thêm, ghép vào thửa đất của ông Cảnh. Ông Báo được UBND xã Đại Xuyên giao thêm đất là do trước đó ông Báo được giao cấp thửa đất giấy dân tại khu vực này có diện tích 63m², đến khi UBND xã Đại Xuyên điều chỉnh giao thêm đất cho ông Báo và các hộ dân tại khu vực này từ 63m² tăng lên thửa đất 75m² (do các hộ dân có khiếu nại không đồng ý diện tích đất giao 63m²) thì ông Báo đã bán thửa đất 63m² cho ông Nguyễn Tiến Doãn trước đó nên UBND xã Đại Xuyên đã ghép diện tích đất ông Báo được giao thêm 10.5m² (rộng 0.7m dài 15m) vào thửa đất của ông Cảnh. Khi mua bán đất giữa vợ chồng anh với ông Cảnh có lập hợp đồng được UBND xã Đại Xuyên chứng thực. Mặc dù hợp đồng chuyển nhượng đất không có chữ ký của ông Báo, song thời điểm đó ông Báo cũng đã viết giấy ủy quyền cho ông Cảnh bán 10.5m² đất, tuy nhiên vợ chồng anh đã bị mất giấy ủy quyền bán đất này (nên năm 2018 anh có xin ông Cảnh, ông Báo “Giấy xác nhận lại Hợp đồng ủy quyền” liên quan đến mua bán 10.5m² đất này). Sau khi nhận chuyển nhượng đất từ ông Cảnh thì ngày 25/7/2000 UBND xã Đại Xuyên đã lập biên bản bàn giao đất cho vợ chồng anh nội dung diện tích đất giao là 85.5m², phía Đông 5.7m, phía Tây 5.7m, phía Nam 15m, phía Bắc 15m. Cho đến năm 2009 vợ chồng anh xây dựng ngôi nhà cấp 04 lợp mái tôn tại thửa đất này.

Hiện trạng sử dụng thửa đất số 117 của vợ chồng anh vẫn đúng mốc giới, đúng diện tích 85.5m² (trong đó phía Đông giáp đất công có số đo 5.7m, phía Tây giáp đất lưu không Quốc lộ 1A số đo 5.7m, phía Nam giáp thửa đất số 116 của nhà ông Hải số đo 15m, phía Bắc giáp thửa đất số 118 của cụ Lê Thị Thanh M số đo 15m). Vì vậy mốc giới thửa đất số 117 của vợ chồng anh với thửa đất số 118 của nhà cụ Mai đã phân định không có tranh chấp gì. Trường hợp nếu mốc giới thửa đất số 117 của nhà anh với thửa đất số 118 của nhà cụ Mai có xây dựng lẫn sang nhau thì vợ chồng anh không đề nghị Tòa án giải quyết.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Nhâm trình bày:

Khoảng năm 1996 – 1997 bà được UBND xã Đại Xuyên giao cấp thửa đất giãn dân diện tích $63m^2$ (chiều rộng 4.2m, chiều dài 15m) tại khu vực cột điện đôi, thôn Cổ Trai, xã Đại Xuyên, huyện Phú Xuyên (nay là Khu dân cư Cầu Giẽ Xóm Mới, xã Đại Xuyên, huyện Phú Xuyên). Sau đó UBND xã Đại Xuyên điều chỉnh giao thêm đất cho bà và các hộ dân tại khu vực này từ $63m^2$ tăng lên thửa đất $75m^2$ (do các hộ dân có khiếu nại không đồng ý diện tích đất giao $63m^2$), tuy nhiên do thửa đất của bà đã bán cho ông Nguyễn Tiến Doãn trước đó nên diện tích đất được giao thêm bà đã cho cụ Lê Thị Thanh M (chị chồng bà) và được UBND xã đo giao ghép vào thửa đất của cụ Mai (thời điểm đó bà Mai cũng được giao cấp đất giãn dân tại khu vực này). Bà khẳng định UBND xã Đại Xuyên trả thêm cho bà $12m^2$ đất và việc UBND xã Đại Xuyên ghép $12m^2$ đất này vào thửa đất của cụ Mai thì đều chỉ nói miệng nên bà không có tài liệu, chứng cứ gì để chứng minh.

Bà không đề nghị Tòa án giải quyết liên quan đến giao dịch tặng cho đất giữa bà với cụ Mai do đây là sự tự nguyện giữa bà với cụ Mai và đã được thực hiện xong.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan UBND huyện Phú Xuyên:

Tại Công văn số 656/UBND-TNMT ngày 02/5/2019 và Công văn số 1062/UBND-QLĐT ngày 05/7/2019 của UBND huyện Phú Xuyên, Công văn số 77/QLĐT ngày 29/6/2019 của Phòng Quản lý đô thị huyện Phú Xuyên thể hiện:

Về hồ sơ giao cấp đất liên quan đến các thửa đất số 112, 113, 117, 118 và diện tích giao cấp năm 1999 đối với các thửa đất này:

Ngày 24/3/1995, UBND tỉnh Hà Tây ban hành Quyết định số 81/QĐ-UBND về việc giao $9.072m^2$ đất tại xã Đại Xuyên cho UBND huyện Phú Xuyên chuyển thành đất thổ cư để giải quyết cho nhân dân xã Đại Xuyên chuyển làm đất ở. Ngày 07/6/1999 UBND huyện Phú Xuyên ban hành Quyết định số 427-QĐ/UB về việc giải quyết đơn khiếu nại của một số hộ dân được giao đất (khu vực cột điện đôi, xã Đại Xuyên). Tại Quyết định số 427-QĐ/UB này thể hiện mức giao đất giãn dân cho mỗi hộ là $75m^2$.

Tại các hồ sơ lưu trữ tại UBND huyện Phú Xuyên không có hồ sơ, tài liệu thể hiện bà Nguyễn Thị Nhâm chuyển quyền sử dụng đất cho cụ Lê Thị Thanh M diện tích $10.5m^2$ (chiều rộng 0.7m, chiều dài 15m) để hợp vào thửa đất của cụ Mai được giao tạo thành thửa đất số 118, diện tích $85.5m^2$. Tương tự UBND huyện Phú Xuyên không có hồ sơ, tài liệu thể hiện ông Nguyễn Văn Báo chuyển cho ông Nguyễn Quang Cảnh diện tích đất $10.5m^2$ (chiều rộng 0.7m, chiều dài 15m) để hợp vào thửa đất số 117, diện tích $85.5m^2$.

Về căn cứ xác định tại giấy phép xây dựng tạm số 31/GPXD ngày 06/5/2015 của UBND huyện Phú Xuyên có nội dung thửa đất số 118 của cụ Mai diện tích $85.5m^2$: UBND huyện Phú Xuyên xác định dựa vào bản sao biên bản giao đất ở ngày 21/11/1999 do UBND xã Đại Xuyên bàn giao với diện tích $85.5m^2$; trích đo bản đồ địa chính ngày 26/12/2014 do UBND xã Đại Xuyên xác nhận tại thửa đất số 118, diện tích $85.5m^2$.

Tại các biên bản xác minh, làm việc và tại phiên tòa, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan UBND xã Đại Xuyên trình bày:

Trên cơ sở nhu cầu sử dụng đất của các hộ dân trên địa bàn xã Đại Xuyên, năm 1995 UBND tỉnh Hà Tây (Nay là TP Hà Nội) đã ban hành Quyết định số 81-QĐ/UB ngày 24/3/1995 cấp đất giãn dân cho các hộ dân tại địa bàn xã Đại Xuyên trong đó có vị trí cấp đất giãn dân tại khu vực cột điện đôi nằm dọc QL 1A thuộc địa

phận xã Đại Xuyên (trước đây thường gọi là thôn Kiều Đoàn do giáp ranh với khu dân cư thôn Kiều Đoàn nhưng thực tế lại thuộc địa giới hành chính thôn Cổ Trai, xã Đại Xuyên, sau này tách ra thành khu dân cư Cầu Giẽ Xóm Mới, xã Đại Xuyên). Theo quy định mỗi hộ dân được cấp đất giãn dân diện tích $75m^2$ (rộng 05m, dài 15m), tuy nhiên do có nhiều hộ dân trong đăng ký xin cấp đất giãn dân trong khi đó tổng diện tích đất được giao cấp có hạn, vì vậy UBND xã có chủ trương cấp đất giãn dân cho mỗi hộ $63m^2$ (rộng 4,2m dài 15m) để đảm bảo đủ suất cấp cho nhiều hộ dân. Sau đó UBND xã đã triển khai cấp đất giãn dân cho mỗi hộ $63m^2$ theo chủ trương đã đề ra, tuy nhiên sau đó một số hộ dân đã khiếu nại không đồng ý diện tích đất cấp $63m^2$ mà đòi cấp đủ $75m^2$ (rộng 5m, dài 15m). Việc khiếu nại này đã được UBND huyện Phú Xuyên giải quyết bằng Quyết định số 427-QĐ/UB ngày 07/6/1999, nội dung UBND huyện Phú Xuyên yêu cầu UBND xã giao cho các hộ dân được cấp đất mỗi suất đủ $75m^2$ (rộng 5m dài 15m). Thực hiện Quyết định 427 của UBND huyện Phú Xuyên, UBND xã đã tổ chức đo giao thêm đất cho các hộ dân trên thực địa đủ mỗi suất đất diện tích $75m^2$ (mỗi suất đất được đo giao thêm 0.8m chiều rộng tức là từ 4.2 m chiều rộng lên thành 5m chiều rộng, còn chiều dài thì giữ nguyên 15m và đo dịch tịnh tiến trên thực địa cho các hộ đủ mỗi suất 5m chiều rộng, chiều dài 15m).

UBND xã khẳng định không giao đất cho hộ nào theo quyết định 427-QĐ/UB ngày 07/6/1999 của UBND huyện Phú Xuyên tại khu vực cột điện đôi diện tích $85m^2$ (rộng 5.7m, dài 15m). Đối với nhà bà Mai được thể hiện tại Biên bản giải quyết đề nghị về việc giao đất xây dựng nhà ở và thu tiền sử dụng đất ngày 05/11/1999, nội dung giao cho cụ Mai diện tích $75m^2$ (rộng 5m, dài 15m); Tương tự, đối với nhà ông Báo cũng được thể hiện trong Biên bản giải quyết đề nghị về việc giao đất xây dựng nhà ở và thu tiền sử dụng đất ngày 05/11/1999, nội dung giao cho ông Báo diện tích $75m^2$ (rộng 5m, dài 15m). Đồng thời xã không giao thêm cho hộ dân nào 0.8m chiều rộng, dài 15m ra vị trí khác vị trí đất được giao ban đầu để các hộ dân thực hiện việc giao dịch mua bán với nhau 0.8m chiều rộng và 15m chiều dài này. Thời điểm đó không có việc UBND xã thực hiện việc giao ghép đất 0.8m chiều rộng 15m chiều dài của nhà này được giao thêm vào thửa đất của nhà khác.

Vì vậy, không có việc thời điểm đó UBND xã trả thêm cho bà Nhâm đất 0.7m chiều rộng, 15m chiều dài (hoặc 0.8m chiều rộng, 15m chiều dài) ra vị trí khác để bà Nhâm chuyển quyền ghép thửa với nhà bà Mai tạo thành thửa đất có kích thước chiều rộng 5.7m chiều dài 15m. Tương tự, cũng không có việc UBND xã cấp trả thêm cho nhà ông Báo đất 0.7m chiều rộng, 15m chiều dài (hoặc 0.8m chiều rộng, 15m chiều dài) để ông Báo ghép thửa với nhà ông Cảnh bán cho nhà ông Hiến thành thửa đất có kích thước chiều rộng 5.7m chiều dài 15m.

UBND xã khẳng định thời điểm đó không có giao dịch mua bán 0.7m đất chiều rộng dài 15m (hoặc 0.8m chiều rộng, dài 15m) phát sinh qua UBND xã và nếu giả sử có giao dịch này xảy ra thì UBND xã cũng không công nhận giao dịch này.

UBND xã khẳng định việc thực hiện nghĩa vụ tài chính để được cấp đất giãn dân thời điểm năm 1999 không có hộ dân nào thực hiện nghĩa vụ tài chính với diện tích đất $85.5m^2$ (rộng 5.7m, dài 15m). Thời điểm đó việc trả lại tiền cho các hộ dân không liên quan gì đến việc giao đủ đất hay giao thừa đất mà do tiền thu nghĩa vụ tài chính giao cấp đất chênh lệch với mức thu nghĩa vụ tài chính theo quy định nên sau khi có khiếu nại UBND xã đã trả lại số tiền chênh lệch này.

Năm 2015 cụ Mai làm thủ tục xin cấp phép xây dựng thì có đề nghị UBND xã trích lục thửa đất để bổ sung hồ sơ xin cấp phép xây dựng tại UBND huyện. Do bản

đồ địa chính năm 2005 chưa có ký xác nhận của cấp có thẩm quyền, vì vậy UBND xã đã kiểm tra hiện trạng thửa đất nhà cụ Mai thể hiện chiều rộng 5.7m, chiều dài là 15m; mặt khác, phía cụ Mai xuất trình Biên bản giao đất năm 1999 thể hiện 85.5m² tức là rộng 5.7m, dài 15m (lúc đó chưa phát hiện ra sự tẩy sửa của Biên bản giao đất này), trong khi đó UBND xã không còn lưu Biên bản giao đất nhà cụ Mai để làm đối chứng. Vì vậy, căn cứ vào hiện trạng sử dụng đất nhà cụ Mai và Biên bản bàn giao đất ở năm 1999 nhà cụ Mai do bà Mai xuất trình, UBND xã đã thực hiện trích lục thửa đất cho cụ Mai diện tích theo hiện trạng và theo Biên bản bàn giao đất là 85.5m² (rộng 5.7m, dài 15m) để bà Mai bổ sung hồ sơ xin cấp phép xây dựng tại UBND huyện Phú Xuyên. Còn qui trình, thẩm quyền cấp phép xây dựng là do UBND huyện.

UBND xã khẳng định việc sửa chữa biên bản bàn giao đất ở ngày 21/11/1999 của UBND xã giao cấp đất cho cụ Mai không phải là do UBND xã tẩy sửa, bởi theo quy định nếu trong trường hợp UBND xã sửa chữa tài liệu giấy tờ thì phải ký nháy hoặc đóng dấu tại vị trí tẩy sửa.

Người làm chứng ông Nguyễn Văn Phường, ông Nguyễn Mạnh Tường, ông Vũ Quốc Việt, ông Trần Văn Huỳnh, ông Vũ Đức Tuyên trình bày:

Ông Nguyễn Văn Phường – Nguyên Chủ tịch UBND xã Đại Xuyên từ năm 1994 đến năm 1999; ông Nguyễn Mạnh Tường – Nguyên Chủ tịch UBND xã Đại Xuyên từ năm 2000 đến năm 2004; ông Vũ Quốc Việt – Nguyên Bí thư Đảng ủy xã Đại Xuyên từ năm 1994 đến năm 2010; ông Trần Văn Huỳnh – Nguyên cán bộ địa chính xã Đại Xuyên từ năm 1999 đến năm 2011; ông Vũ Đức Tuyên – Nguyên cán bộ tài chính UBND xã Đại Xuyên từ năm 1997 đến năm 2004.

Quá trình giao cấp đất giãn dân cho các hộ dân tại khu vực cột điện đôi, xã Đại Xuyên khoảng thời gian từ năm 1995 đến năm 2000 do các ông trực tiếp là người thực hiện với tư cách là lãnh đạo quản lý và cán bộ chuyên môn của UBND xã Đại Xuyên được UBND huyện Phú Xuyên, UBND xã Đại Xuyên giao nhiệm vụ thực hiện.

Về nguồn gốc, quá trình giao cấp đất cho các hộ dân tại vị trí cột điện đôi, xã Đại Xuyên nói chung và giao cấp các thửa đất 112 (hiện của nhà bà Nga, ông Trọng), 117 (hiện của nhà ông Hiến, bà Hải, 118 (hiện của nhà cụ Mai) các ông đều thống nhất như ý kiến, quan điểm của UBND huyện Phú Xuyên, UBND xã Đại Xuyên trình bày với Tòa.

Ngoài ra ông Trần Văn Huỳnh khẳng định năm 2004 khi ông Trọng, bà Nga mua thửa đất số 112 của ông Minh thì chính ông là người đo đạc hiện trạng thửa đất này theo đề nghị của bà Nga, ông Trọng, thời điểm đó hiện trạng thửa đất vẫn đủ diện tích 75m² (chiều rộng 05m, chiều dài 15m). Đối với biên bản bàn giao đất ở ngày 21/11/1999 của UBND xã Đại Xuyên giao đất cho cụ Mai, ông Khẳng định ông không tẩy sửa về diện tích, số đo chiều rộng thửa đất tại biên bản này.

Tại biên bản lấy lời khai của Tòa án đối với người làm chứng ông Bùi Anh Minh trình bày:

Trước đây ông được UBND xã Đại Xuyên giao cấp cho thửa đất giãn dân tại khu vực cột điện đôi, xã Đại Xuyên, huyện Phú Xuyên, Thành phố Hà Nội diện tích 75m² (rộng 05m, dài 15m). Sau đó ông chuyển nhượng thửa đất này cho bà Nga, ông Trọng. Khi mua bán đất thì các bên có kiểm tra đo đạc hiện trạng, bàn giao đất đủ 75m² (rộng 05m, dài 15m) và khi đó hộ liên kề cụ Mai chưa xây dựng công trình

gì trên đất. Sau này các bên sử dụng xây dựng công trình trên đất lẫn sang nhau thì không liên quan gì đến ông.

Người làm chứng ông Nguyễn Văn Báo trình bày:

Năm 1999 ông được UBND xã Đại Xuyên giao cấp thửa đất giãn dân tại cột điện đôi, xã Đại Xuyên diện tích 64.5m² (chiều rộng 4.3m, chiều dài 15m). Sau đó do không có nhu cầu sử dụng nên ông đã bán thửa đất này cho ông Doãn. Sau một thời gian thì UBND xã thông báo mỗi xuất đất giãn dân giao cấp diện tích 75m² (chiều rộng 05m, chiều dài 15m), gia đình ông bị xã giao cấp đất thiếu 10.5m² (chiều rộng 0.7m, chiều dài 15m) so với quy định. Vì vậy xã đã trả tiếp cho ông 10.5m² đất còn thiếu. Tuy nhiên lúc đó ông đã bán thửa đất 64.5m² cho ông Doãn. Vì vậy ông đã xin ông Cảnh cho ghép 10.5m² đất này vào thửa đất của ông Cảnh để bán cho anh Hiến. Sau đó ông Cảnh bán thửa đất nhà ông Cảnh cho ông Hiến, đồng thời ông Cảnh bán hộ ông luôn 10.5m² cho ông Hiến. Ông khẳng định việc ông được xã Đại Xuyên trả thêm 10.5m² đất và việc ghép diện tích đất này vào thửa đất của ông Cảnh thì ông không có giấy tờ, tài liệu gì do lúc đó chỉ nói miệng. Việc ông bán đất cho anh Hiến thì cũng không có giấy tờ gì do ông Cảnh là người bán đất hộ ông (tên người bán đất cũng đứng tên ông Cảnh), ông chỉ nhận tiền bán đất do anh Hiến thanh toán trả.

Ngoài ra năm 2018 anh Hiến có xin ông xác nhận việc ủy quyền cho ông Cảnh bán 10.5m² để anh Hiến làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ông có ký xác nhận nội dung này cho anh Hiến.

Tại biên bản lấy lời khai của Tòa án đối với người làm chứng ông Nguyễn Quang Cảnh trình bày:

Trước đây ông được giao cấp 01 thửa đất giãn dân tại khu vực cột điện đôi, xã Đại Xuyên diện tích 75m² (chiều rộng 05m, chiều dài 15m). Sau đó không có nhu cầu sử dụng nên ông đã bán thửa đất này cho ông Hiến. Thửa đất ông bán cho anh Hiến đúng diện tích 75m² và việc mua bán đất có lập thành hợp đồng. Ông khẳng định không có sự việc ông Báo ủy quyền cho ông bán cho 10.5m² cho anh Hiến, ông cũng chưa bao giờ bán hộ ông Báo diện tích đất này, còn việc ông Báo có bán cho anh Hiến 10.5m² đất hay không thì ông không biết. Đồng thời ông cũng không biết việc ghép 10.5m² đất của ông Báo vào thửa đất ông Hiến mua của ông, đây là việc của ông Báo với ông Hiến và UBND xã Đại Xuyên.

Toàn bộ giấy tờ ông được giao cấp đất cũng như giấy tờ bán đất cho ông Hiến thì ông đã giao cho ông Hiến nên ông không còn lưu giữ.

Đến khoảng 7/2018 anh Hiến có mang giấy tờ vào nhà ông xin xác nhận nội dung năm 2000 ông bán đất cho anh Hiến, đồng thời anh Hiến xin ông xác nhận về việc để ông Báo ghép 10.5m² đất vào thửa đất của ông để giúp anh Hiến làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do nể nang nên ông đã xác nhận cho anh Hiến. Tuy nhiên Giấy xác nhận năm 2018 mà anh Hiến xin chữ ký của ông thì ông chỉ xác nhận nội dung đồng ý ghép 10.5m² đất của ông Báo vào thửa đất của ông để giúp anh Hiến làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, còn việc ghép đất như thế nào là do xã, huyện quyết định và ông Báo bán đất cho ông Hiến như thế nào thì đây là việc của ông Báo với ông Hiến không liên quan gì đến ông.

Tại biên bản lấy lời khai của Tòa án đối với người làm chứng ông Nguyễn Tiến Doãn trình bày:

Trước đây ông có mua hai thửa đất thổ cư giãn dân tại khu vực cột điện đôi, xã Đại Xuyên. Hai thửa đất này nằm liền kề nhau, 01 thửa ông mua của bà Nguyễn Thị Nhâm, 01 thửa ông mua của ông Nguyễn Văn Báo. Sau đó không có nhu cầu sử dụng nên ông đã bán hai thửa đất này cho vợ chồng ông Vượng, bà Nga.

Do thời gian đã lâu nên ông không nhớ mua thửa đất của bà Nhâm, ông Báo thời gian nào, mua bao nhiêu tiền và diện tích, số đo các cạnh hai thửa đất này. Ông cũng không nhớ bán hai thửa đất này cho ông Vượng, bà Nga thời gian nào, bán bao nhiêu tiền và diện tích số đo các cạnh của hai thửa đất này khi bán. Khi mua thửa đất của ông Báo, bà Nhâm thì không đo đạc kiểm tra hiện trạng đất mà chỉ mua theo diện tích, số đo thể hiện trên giấy tờ đất của xã giao và khi bàn giao đất thì bà Nhâm, ông Báo ra hiện trạng chỉ vị trí đất cho ông. Khi bán hai thửa đất này cho nhà bà Nga, ông Vượng thì các bên cũng không đo đạc, kiểm tra hiện trạng đất mà mua bán theo diện tích xã giao đất, khi bàn giao đất cho nhà ông Vượng, bà Nga thì chỉ xác định vị trí đất trên hiện trạng.

Tại biên bản lấy lời khai của Tòa án đối với người làm chứng bà Nguyễn Thị Nga trình bày:

Thửa đất số 129, 130 tại Xóm Mới, xã Đại Xuyên có nguồn gốc bà cùng chồng bà (ông Hoàng Văn Vượng) mua của ông Doãn. Từ khi mua đất của ông Doãn đến nay gia đình bà sử dụng nguyên hiện trạng không tranh chấp với ai. Trước khi gia đình bà xây nhà năm 2012 trên hai thửa đất này thì hai hộ giáp ranh liền kề đã xây nhà trước nhà bà. Bà hoàn toàn nhất trí với kết quả đo đạc hiện trạng hai thửa đất nhà bà do Tòa án tiến hành ngày 16/5/2019, cụ thể chiều rộng phía trên hai thửa đất là 9.77m, chiều rộng phía dưới hai thửa đất là 9.91m, chiều dài là 15m. Theo bà thì hai thửa đất này là chiều rộng 10m, chiều dài 15m. Tuy nhiên bà không có ý kiến gì về việc chênh lệch số đo thửa đất trên.

Tại biên bản lấy lời khai của Tòa án đối với người làm chứng ông Dương Văn Nghị trình bày:

Năm 2018 anh Hiến có nhờ ông đưa anh Hiến vào nhà ông Báo và nhà ông Cảnh để xin chữ ký của ông Báo và ông Cảnh tại Giấy xác nhận. Ông có ký làm chứng tại Giấy xác nhận này, tuy nhiên ông chỉ ký làm chứng về chữ ký của ông Báo, ông Cảnh tại Giấy xác nhận này còn nội dung các bên mua bán đất với nhau như thế nào thì ông không biết và nội dung “Giấy xác nhận lại Hợp đồng ủy quyền” thì ông cũng biết, không quan tâm.

Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Phú Xuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Lại Văn Tr và Bà Vũ Thị N, cụ thể:

Xác định ranh giới phía Nam thửa đất số 112 tại thôn Cổ Trai, xã Đại Xuyên, huyện Phú Xuyên, Thành phố Hà Nội (nay là khu dân cư Cầu Giẽ Xóm Mới, xã Đại Xuyên, huyện Phú Xuyên, Thành phố Hà Nội) của Ông Lại Văn Tr, Bà Vũ Thị N với thửa đất số 118 của cụ Lê Thị Thanh M như sau:

Phía Tây giáp đất lưu không đường Quốc lộ 1A (cụ Mai xây dựng nhà bán mái lợp tôn tại vị trí này) lấy mép ngoài tường nhà bán mái lợp tôn của nhà cụ Mai kéo ngang về phía Nam 0.53m làm điểm chuẩn thứ nhất.

Phía Đông giáp đất tập thể (cụ Mai xây dựng nhà và công trình phụ tại vị trí này) lấy mép ngoài tường nhà kéo ngang về phía Nam 1.22m làm điểm chuẩn thứ hai

Nối 02 điểm chuẩn này với nhau thành đường thẳng dài 15m làm đường ranh giới giữa thửa đất số 112 nhà bà Nga, ông Trọng với thửa đất số 118 nhà cụ Mai.

Xác định cụ Lê Thị Thanh M xây dựng nhà 03 tầng công trình phụ, một phần nhà bán mái lợp tôn trên thửa đất số 118 đã lấn sang phía Nam thửa đất số 112 của Ông Lại Văn Tr, Bà Vũ Thị N 13.2m² (lấn theo hình thang trong đó cạnh đáy phía Tây số đo là 0.53m, cạnh đáy phía Đông số đo là 1.22m, cạnh bên về phía bà Nga, ông Trọng số đo là 14.97m, cạnh bên về phía nhà cụ Mai số đo là 15m).

Giao bà Mai được quyền sử dụng 13.2m² đất đã lấn sang thửa số 112 nhà ông Trọng, bà Nga nhưng phải thanh toán trả cho ông Trọng, bà Nga số tiền 264.000.000 đồng (Hai trăm sáu mươi tư triệu đồng) giá trị của 13.2m² đất này.

(Có sơ đồ kèm theo)

Vợ chồng Ông Lại Văn Tr, Bà Vũ Thị N và cụ Lê Thị Thanh M phải làm thủ tục đăng ký biến động và xin cấp quyền sử dụng đất với cơ quan có thẩm quyền theo đúng quy định pháp luật.

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản:

Cụ Lê Thị Thanh M phải thanh toán trả Ông Lại Văn Tr Bà Vũ Thị N 5.000.000đồng (Năm triệu đồng) tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và 3.850.000đồng (Ba triệu tám trăm năm mươi nghìn đồng) tiền chi phí định giá tài sản

Tổng số tiền bà Lê Thị Thanh M phải thanh toán trả Ông Lại Văn Tr và Bà Vũ Thị N là 272.850.000 đồng (Hai trăm bảy mươi hai triệu tám trăm năm mươi nghìn đồng).

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Không đồng ý bản án sơ thẩm, bà Nga, ông Trọng kháng cáo đề nghị Tòa định giá lại quyền sử dụng đất và yêu cầu bị đơn trả phần đất lấn chiếm cho ông, bà.

Tại phiên tòa hôm nay:

Đại diện theo ủy quyền của cụ Mai là ông Dương Văn Đ trình bày: Cụ Mai không lấn chiếm đất của ông, bà Nga - Trọng mà diện tích đất hiện cụ Mai đang quản lý, sử dụng là theo Biên bản giao đất của UBND xã ngày 21/11/1999; không có việc cụ Mai tự sửa Biên bản giao đất này mà là do cán bộ địa chính xã Đại Xuyên chấp thuận yêu cầu của cụ Mai và cụ Nhâm về việc ghép diện tích đất cụ Mai được cấp 75 m² với tiêu chuẩn còn thiếu của cụ Nhâm là 0,7 m mặt (10,5 m²). Cụ Mai không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nga ông Trọng; việc cụ Mai và người đại diện theo ủy quyền của cụ Mai không kháng cáo bản án sơ thẩm là do không hiểu pháp luật, đề nghị Tòa xem xét không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bà Nga, ông Trọng giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo: đề nghị HĐXX buộc cụ Mai phải thanh toán tiền cho gia đình ông, bà theo diện tích đất lấn chiếm 13,2 m² theo giá mà Hội đồng định giá ngày 27/02/2020 đã định giá và bồi thường thiệt hại cho gia đình bà do diện tích đất thửa của bà còn lại bị thót hậu và mặt tiền nhỏ hơn diện tích ban đầu bà được cấp nên giá trị bị thấp đi.

Các đương sự không hòa giải được với nhau.

Đại diện VKSNDTP Hà Nội tham gia phiên toà phát biểu:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã thực hiện đúng, đầy đủ các bước tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước khi nghị án. Các đương sự thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình được Bộ luật tố tụng dân sự quy định.

Về nội dung: Sau khi phân tích nội dung vụ án, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nga ông Trọng, giao cho cụ Mai được quyền sử dụng 13,2 m² đất lấn chiếm vào thửa 118 của gia đình bà Nga, ông Trọng trên cơ sở phải thanh toán lại cho bà Nga ông Trọng trị giá 13,2 m² đất theo giá mà Hội đồng định giá ngày 27/02/2020.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà và ý kiến của Đại diện VKSND thành phố Hà Nội, HĐXX nhận định:

I. Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Nga, ông Trọng trong thời hạn luật định, nộp tạm ứng án phí đầy đủ nên hợp lệ về hình thức.

II. Về nội dung:

1. Về việc xác định ranh giới thửa đất số 112 và thửa đất 118. Nhận thấy: Ông Lại Văn Tr, Bà Vũ Thị N đã được Ủy ban nhân dân huyện Phú Xuyên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với thửa đất số 112 diện tích 75m² vào ngày 30/8/2012.

Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bản đồ địa chính thể hiện số đo các cạnh tiếp giáp của thửa đất số 112 như sau:

- Phía Đông giáp đất công (mương Y29) có số đo là 05m.
- Phía Tây giáp đất lưu không đường Quốc lộ 1A có số đo 05m.
- Phía Nam giáp thửa đất số 118 của cụ Lê Thị Thanh M có số đo là 15m.
- Phía Bắc giáp thửa đất số 113 của ông Phạm Văn Đoàn có số đo là 15m.

Theo kết quả đo đạc hiện trạng sử dụng đất ngày 17/6/2019, thì số đo diện tích, các cạnh tiếp giáp của thửa đất số 112 như sau:

- Phía Đông giáp đất công (mương Y29) có số đo là 3.78m.
- Phía Tây giáp đất lưu không đường Quốc lộ 1A có số đo 4.47m.
- Phía Nam giáp thửa đất số 118 của cụ Lê Thị Thanh M có số đo là 14.97m.
- Phía Bắc giáp thửa đất số 113 của ông Phạm Văn Đoàn có số đo là 15m.

Diện tích hiện trạng là 61.8m²

Đối chiếu với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Bản đồ địa chính thì hiện trạng thửa đất số 112 của ông Trọng, bà Nga bị thiếu 1.22m cạnh phía Đông giáp đất công, 0.53m cạnh phía Tây giáp đất lưu không đường Quốc lộ 1A và thiếu 0.03m cạnh phía Nam giáp thửa đất số 118 nhà cụ Mai. Diện tích hiện trạng thửa đất số 112 bị thiếu là 13.2m².

Đối với thửa đất số 118 của cụ Lê Thị Thanh M:

Theo Theo kết quả đo đạc hiện trạng sử dụng đất ngày 17/6/2019, thì diện tích, số đo các cạnh tiếp giáp của thửa đất số 118 nhà cụ Mai như sau:

Phía Đông giáp đất của tập thể (cụ Mai xây dựng nhà và công trình phụ tại vị trí này) có số đo 5.72m.

Phía Tây giáp đất lưu không đường Quốc lộ 1A (bà Mai xây dựng nhà bán mái lợp tôn tại vị trí này) số đo 5.69m.

Phía Nam giáp thửa đất số 117 nhà ông Hiến, bà Hải có số đo 14.98m.

Phía Bắc giáp thửa đất 112 nhà bà Nga, ông Trọng có số đo 14.97m.

Diện tích hiện trạng là 85.2m²

Về nguồn gốc: Thửa đất số 118 có nguồn gốc UBND xã Đại Xuyên giao cấp đất giãn dân cho cụ Lê Thị Thanh M năm 1999. Theo Quyết định cấp đất số 427-QĐ/UB ngày 07/6/1999 của UBND huyện Phú Xuyên thể hiện cụ Mai được cấp diện tích đất là 75 m². Theo Biên bản bàn giao đất ở ngày 21/11/1999 do cụ Mai xuất trình thể hiện diện tích đất cụ Mai được giao là 75 m² nhưng đã bị phủ mờ; chiều rộng là 05,7m, chiều dài 15 m. Cụ Mai và đại diện theo ủy quyền của cụ Mai cho rằng: Biên bản giao đất ban đầu dùng theo mẫu chung của mọi thửa, ghi diện tích đất được giao là 75 m², rộng là 05m, dài 15 m. Tuy nhiên, trước khi đo đất thì cụ Mai và bà Nhâm đề nghị đo ghép chung tiêu chuẩn đất của cụ Mai(75 m²) vào tiêu chuẩn thửa của cụ Nhâm (10,5 m²) và được Hội nghị UBND xã Đại Xuyên chấp nhận nên khi đo giao đất cán bộ địa chính xã là ông Huỳnh đo cho thửa đất của cụ Mai thêm 0,7 m chiều rộng và tự tay cán bộ địa chính sửa vào biên bản giao đất nên chiều rộng được sửa là 05,7 m. Tuy nhiên, lời khai này của cụ Mai và đại diện theo ủy quyền của cụ Mai không được ông Huỳnh và UBND xã Đại Xuyên xác nhận. Theo ý kiến của UBND xã Đại Xuyên thì UBND xã thực hiện việc đo giao đất theo đúng tiêu chuẩn mỗi hộ được cấp là 75 m², không có sự đo ghép tiêu chuẩn của cụ Mai và cụ Nhâm. Cụ Mai và bà Nhâm không có tài liệu, chứng cứ nào thể hiện diện tích đất hiện nay mà gia đình cụ Mai đang sử dụng trong đó có 75 m² đất của cụ Mai được cấp và 10,2 m² là của bà Nhâm được ghép chung. Diện tích đất của bà Nhâm được giao đã bán cho ông Doãn, ông Doãn bán lại cho vợ chồng ông Vượng bà Nga đo đạc thực tế cũng có chiều rộng xấp xỉ 5 m.

Trên sơ đồ đo mốc giới thực địa các thửa đất được giao tại Khu cột điện đôi (BL 319) thể hiện mỗi thửa đất chỉ có chiều rộng 5m, chỉ có thửa 117 của gia đình ông Hiến và thửa 118 của cụ Mai đang sử dụng có chiều rộng 5,7 m mà theo lý giải của ông Hiến và cụ Mai là do có sự ghép thửa nhưng không có căn cứ chứng minh.

Việc UBND xã Đại Xuyên chỉ căn cứ vào số liệu đã bị chỉnh sửa tại Biên bản bàn giao đất ngày 21/11/1999 mà không kiểm tra diện tích trên Quyết định giao đất cho cụ Mai nên đã cấp Trích lục bản đồ cho cụ Mai làm thủ tục xin cấp phép xây dựng và UBND huyện Phú Xuyên căn cứ vào Trích lục bản đồ, đơn xin phép xây dựng của cụ Mai nên đã cấp Giấy phép xây dựng tạm thời cho cụ Mai trên DT đất 87 m² là thiếu sót, cần rút kinh nghiệm. Mặt khác Giấy phép xây dựng tạm số 31/GPXD được cấp ngày 06/5/2015, trong khi đó phía bà Mai đã xây nhà trên đất từ năm 2014 (trước khi được cấp phép) là không đúng trình tự, thủ tục. Vì vậy không thể coi các giấy tờ, tài liệu nêu trên là căn cứ pháp lý xác định bà Mai có quyền sử dụng cả diện tích 85.5m² tại thửa đất số 118.

Về mốc giới: Theo cụ Mai trình bày thì trước đây khi được UBND xã giao cấp đất, cụ có đóng cọc tre để xác định ranh giới đất với các hộ liên kề, phía ông Trọng và bà Nga cũng trình bày sau khi mua đất của ông Minh, vợ chồng ông bà có đóng cọc tre tại các vị trí mốc giới của thửa đất. Song cả cụ Mai, ông Trọng, bà Nga đều khẳng định cọc tre phân định mốc giới thửa đất giữa hai gia đình không còn do đã mục rữa, phần khác quá trình sử dụng đất đã đổ nền đất, xây dựng công trình bên trên. Do đó nguyên đơn, bị đơn và chính quyền địa phương đều có quan điểm tại phần giáp ranh các thửa đất 112 của gia đình bà Nga, ông Trọng với thửa đất 118

của cụ Mai không còn mốc giới chuẩn, không có vật chuẩn xác định mốc giới, ranh giới trên thực địa. Quá trình xem xét thẩm định tại chỗ ngày 17/6/2019 cả phía nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và chính quyền địa phương đều thống nhất lấy mốc chuẩn đo dẫn chiếu vào thửa đất nhà bà Mai và ông Trọng, bà Nga để xác định đường ranh giới chuẩn của các thửa đất 112 của bà Nga, ông Trọng với thửa đất số 118 của cụ Mai như sau: Về phía Bắc lấy mép tường nhà phía Bắc của hộ ông Nguyễn Văn Cương tại thửa đất số 104 (giáp ranh với đường bãi cát thuộc đất công là ranh giới phân chia địa giới hành chính của thôn Kiều Đoàn và thôn Cổ Trai, xã Đại Xuyên); về phía Nam lấy mép tường phía Bắc của hộ ông Nguyễn Hồng Dương con trai bà Dương Thị Sự tại thửa đất số 122 (do bà Sự xây dựng nhà đầu tiên tại khu vực này nên khi giao đất cho các hộ tại khu vực này UBND xã xác định lấy tường nhà bà Sự làm mốc giới chuẩn).

Kết quả đo xác định được đường ranh giới chuẩn của các thửa đất số 112 và 118 như sau:

Phía Tây giáp đất lưu không đường Quốc lộ 1A (cụ Mai xây dựng nhà bán mái lợp tôn tại vị trí này) lấy mép ngoài tường nhà bán mái lợp tôn của nhà bà Mai dịch về phía Nam 0.53m làm điểm chuẩn thứ nhất. Phía Đông giáp đất của tập thể (cụ Mai xây dựng nhà và công trình phụ tại vị trí này) lấy mép ngoài tường nhà dịch về phía Nam 1.22m làm điểm chuẩn thứ hai. Nối 02 điểm chuẩn này với nhau tạo thành đường ranh giới giữa thửa đất số 112 nhà bà Nga, ông Trọng với thửa đất số 118 nhà bà Mai, đường ranh giới này có chiều dài 15m.

Từ đường ranh giới này đối chiếu với hiện trạng sử dụng đất của các đương sự, xác định được phía Nam thửa đất số 112 nhà ông Trọng, bà Nga bị nhà cụ Mai lấn sang 13.2m² theo hình thang, cụ thể cạnh đáy phía Tây lấn sang 0.53m, cạnh đáy phía Đông lấn sang 1.22m, cạnh bên (là tường nhà cụ Mai) dài 14.97m, cạnh bên (là đường ranh giới phân chia hai thửa đất) dài 15m. Diện tích 13.2m² đất lấn này là phù hợp với kết quả so sánh về số đo các cạnh, diện tích hiện trạng sử dụng đất với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử dụng hợp pháp của các thửa đất được UBND xã giao cấp như nêu trên.

Do vậy, có cơ sở để khẳng định phần đất 13,2 m² thiếu của thửa 112 nằm về phía thửa 118 của cụ Mai và thửa đất số 118 có một phần nằm trong thửa đất số 117 của gia đình ông Hiến. Bản án sơ thẩm xác định cụ Mai đã xây dựng công trình nhà tầng kiên cố trên diện tích đất 13,2 m² của thửa 112 của ông Trọng bà Nga là có căn cứ. Tất cả các bên đương sự đều không kháng cáo, Viện Kiểm sát không kháng nghị về vấn đề này.

Nguyên đơn ông Trọng, bà Nga chỉ kháng cáo về vấn đề bồi thường.

Xét yêu cầu kháng cáo của bà Nga, ông Trọng thấy:

Do gia đình cụ Mai đã xây dựng nhà kiên cố 3 tầng trên phần đất 13,2 m² của gia đình bà Nga, ông Trọng nên việc buộc cụ Mai phải dỡ bỏ phần công trình xây dựng trên phần đất lấn chiếm này sẽ ảnh hưởng rất lớn đến kết cấu và sự an toàn của cả ngôi nhà. Bản án sơ thẩm buộc cụ Mai phải thanh toán bằng tiền cho vợ chồng ông Trọng, bà Nga giá trị 13.2m² đất là phù hợp. Tuy nhiên, về giá trị đất để tính bồi thường thì nguyên đơn bà Nga ông Trọng không đồng ý vì cho rằng giá mà Hội đồng định giá huyện Phú Xuyên đã xác định 20.000.000 đồng/m² là quá thấp so với giá chuyển nhượng thị trường tại thời điểm giải quyết vụ án. Tòa án đã trưng cầu Hội đồng định giá cấp Thành phố để định giá lại theo yêu cầu của bà Nga. Kết quả định giá thì diện tích 13,2 m² nằm trong khuôn viên diện tích đất cụ Mai đang sử dụng có giá trị là 48.600.000đ/m². Do vậy, giao cụ Mai được sử dụng diện tích 13,2

m² đất của thửa 112 này nhưng phải thanh toán lại bằng tiền trị giá 13,2 m² đất cho ông Trọng bà Nga là: 13,2 m² x 48.600.000 đ/m² = 641.520.000 đồng.

Đề nghị của đại diện VKS tại phiên tòa hôm nay phù hợp nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Đối với mốc giới, ranh giới phía Nam thửa đất số 118 của nhà bà Mai với thửa đất số 117 của vợ chồng ông Lê Văn Hiến, bà Đinh Thị Hải. Do các bên đều không đề nghị Tòa án giải quyết nên không xét trong vụ án này.

Các vấn đề khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo kháng nghị nên giữ nguyên.

Về án phí DSPT: Do bản án sơ thẩm bị sửa một phần nên người kháng cáo là bà Nga ông Trọng không phải chịu án phí phúc thẩm, được hoàn lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Bồi các lễ trên.

QUYẾT ĐỊNH

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

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2019/DS-ST ngày 26/8/2019 của Tòa án huyện Phú Xuyên.

Xử cụ thể như sau:

Áp dụng: Điều 155, Điều 163, Điều 164, Điều 166, Điều 175, Điều 245, Điều 246, Điều 247, Điều 248, Điều 265, Điều 266, Điều 351, Điều 353, Điều 357 Bộ luật Dân sự;

Điều 100, Điều 166, Điều 170, Điều 202, Điều 203 Luật đất đai;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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 yêu cầu khởi kiện đòi quyền sử dụng đất của nguyên đơn Ông Lại Văn Tr và Bà Vũ Thị N đối với cụ Lê Thị Thanh M.

1.1. Xác định cụ Lê Thị Thanh M xây dựng nhà 03 tầng công trình phụ, một phần nhà bán mái lợp tôn trên thửa đất số 118 đã lấn sang phía Nam thửa đất số 112 của Ông Lại Văn Tr, Bà Vũ Thị N 13.2m² (lấn theo hình thang trong đó cạnh đáy phía Tây số đo là 0.53m, cạnh đáy phía Đông số đo là 1.22m, cạnh bên về phía bà Nga, ông Trọng số đo là 14.97m, cạnh bên về phía nhà bà Mai số đo là 15m).

(Có sơ đồ kèm theo)

1.2. Giao cho cụ Lê Thị Thanh M được quyền sử dụng 13.2m² đất đã lấn sang thửa số 112 nhà ông Trọng, bà Nga nhưng phải thanh toán trả cho ông Trọng, bà Nga số tiền 641.520.000đ (Sáu trăm bốn một triệu, năm trăm hai mươi ngàn đồng) là giá trị của 13.2m² đất này.

1.3. Vợ chồng Ông Lại Văn Tr, Bà Vũ Thị N và cụ Lê Thị Thanh M có trách nhiệm làm thủ tục đăng ký biến động và xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với cơ quan có thẩm quyền theo đúng quy định pháp luật.

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản:

Buộc cụ Lê Thị Thanh M phải thanh toán trả Ông Lại Văn Tr Bà Vũ Thị N 5.000.000đồng (Năm triệu đồng) tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và 3.850.000đồng (Ba triệu tám trăm năm mươi nghìn đồng) tiền chi phí định giá tài sản, tổng cộng là 8.850.000 đ (Tám triệu, tám trăm năm mươi ngàn đồng)

3. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn đề nghị thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thi hành hoặc thi hành chưa xong các khoản tiền phải thi hành thì người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

4. Về án phí:

4.1. Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho cụ Lê Thị Thanh M.

4.2. Trả lại Ông Lại Văn Tr và Bà Vũ Thị N 17.750.000 đồng (Mười bảy triệu, bảy trăm năm mươi ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0005214 ngày 17/12/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Xuyên

4.3. Ông Lại Văn Tr và Bà Vũ Thị N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, mỗi người được hoàn lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) tại các BL số 5500 và 5501 cùng ngày 09/9/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Xuyên

5. 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 pháp luật để thi hành kể từ ngày tuyên án là ngày 10/3/2020.

Nơi nhận:

- TAND TP huyện Phú Xuyên;
- VKSND Hà Nội;
- Chi cục THADS huyện Phú Xuyên;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Thị Thúy