

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số 54/2020/DS-PT
Ngày 30-12-2020
V/v tranh chấp đất đai, bồi thường
thiệt hại ngoài hợp đồng

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Anh Sơn

Các Thẩm phán:

Ông Lương Ngọc Dũng

Bà Nguyễn Thị Thu Thủy

- Thư ký phiên tòa: Bà Đào Thị Hồng Phương - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng: Bà Đào Thị Huệ - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 30 tháng 12 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 73/2020/TLPT-DS ngày 11 tháng 11 năm 2020 về tranh chấp đất đai.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2020/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân quận Đ, thành phố Hải Phòng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 322/2020/QĐ-PT ngày 26 tháng 11 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 351/2020/QĐ-PT ngày 15 tháng 12 năm 2020 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Phạm Trí T, sinh năm 1958; địa chỉ cư trú: Số X, Nguyễn Hữu C, tổ dân phố C, phường N, quận Đ, thành phố Hải Phòng; có mặt;

- Bị đơn: Ông Hoàng Văn H, sinh năm 1962; địa chỉ cư trú: Số Y Nguyễn Hữu C, tổ dân phố C, phường N, quận Đ, thành phố Hải Phòng; có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Vũ Thị N, sinh năm 1959; địa chỉ cư trú: Số Z Ngọc L, phường N, quận LB, thành phố Hà Nội; vắng mặt;

Người đại diện hợp pháp của bà Vũ Thị N: Ông Phạm Trí T, sinh năm 1958; địa chỉ cư trú: Số X Nguyễn Hữu C, tổ dân phố C, phường N, quận Đ, thành phố Hải Phòng; là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 26 tháng 5 năm 2020); có mặt.

2. Bà Lê Thị M, sinh năm 1966; địa chỉ cư trú: Số Y Nguyễn Hữu C, tổ dân phố C, phường N, quận Đ, thành phố Hải Phòng; có mặt.

Người đại diện hợp pháp của bà Lê Thị M: Ông Hoàng Văn H; địa chỉ cư trú: Số Y Nguyễn Hữu C, tổ dân phố C, phường N, quận Đ, thành phố Hải Phòng; là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 13 tháng 7 năm 2020); có mặt.

- Người làm chứng:

1. Ông Lương Hữu T; địa chỉ: Số Y, tổ Dân phố Đ, phường H, quận Đ, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

2. Bà Nguyễn Thị H; địa chỉ: Số Y, tổ Dân phố Đ, phường H, quận Đ, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

3. Ông Nguyễn Xuân C; địa chỉ: Số M, tổ Dân phố Đ, phường H, quận Đ, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

4. Ủy ban nhân dân phường N, quận Đ, thành phố Hải Phòng; người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Thế Anh - chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường N, quận Đ, thành phố Hải Phòng là người đại diện theo pháp luật; vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Ông Phạm Trí T là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trình bày và yêu cầu của nguyên đơn : Ông và vợ là bà Vũ Thị N nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất từ ông Phạm Văn C vào đầu năm 1992 nhưng không lập hợp đồng chuyển nhượng, không có văn bản để xác định ranh giới, mốc giới và diện tích cụ thể bao nhiêu mà chỉ nhờ Ủy ban nhân dân phường N xác định diện tích, ranh giới, mốc giới hộ. Hiện nay, ông C đã chết (không nhớ chết năm nào). Thửa đất vợ chồng ông nhận chuyển nhượng từ ông C hiện nay vợ chồng ông đang sử dụng là thửa số 107, tờ bản đồ số 58 (trước đây là thửa số 10, tờ bản đồ số 29) tại tổ Cầu Tre, phường N. Hiện trạng thửa đất khi nhận chuyển nhượng từ ông C thì có một phần ao phía sau, phía trước thửa đất giáp đường 14 cũ (nay là đường 353). Khi nhận chuyển nhượng, vợ chồng ông không biết cụ thể phần diện tích ao có thuộc quyền sử dụng của ông C hay của Hợp tác xã C khi đó. Theo Biên bản ngày 05-6-1992, thửa đất vợ chồng ông nhận chuyển nhượng của ông C có chiều rộng là 5m, chiều dài giáp nhà ông Lương Duy Th là 25m, chiều dài là giáp nhà ông H là 29m. Phía Tây thửa đất cách nhà ông H 60cm. Ông không nhớ rõ khi nhận chuyển nhượng thì trên đất có nhà ở hay không. Cuối năm 1992, ông san lấp phần diện tích ao phía sau. Khoảng giữa năm 1993, gia đình ông xây dựng 01 ngôi nhà chính và công trình phụ phía sau. Năm 2001, vợ chồng ông sửa lại nhà chính, còn các công trình khác không thay đổi, tường của công trình phụ vẫn còn nguyên từ khi xây dựng vào năm 1993 cho đến nay. Chi phí xây dựng là của hai vợ chồng ông, các con của ông khi đó còn nhỏ không có đóng góp gì. Khi vợ chồng ông xây dựng các công trình vào năm 1993, chỉ có vợ ông Hoàng Văn H là bà Lê Thị M có mặt ở nhà, ông H không có mặt ở nhà, phần giáp công trình phụ nhà ông bên phía nhà ông H vẫn là ao.

Ngày 05-6-1992, UBND phường N tiến hành xác định chỉ giới thửa đất của gia đình ông thì ông cũng có mặt ở nhà. Khi lập biên bản, ông có biết, có ký

xác nhận, việc ký là tự nguyện không bị ai ép buộc. Thửa đất của gia đình ông theo biên bản này có diện tích 135m² (trong đó 125m² là nhận chuyển nhượng của ông C, 10m² là mua ao của UBND phường). Ông đã nộp tiền hoa lợi đối với 10m² là khoảng 100.000 đồng cho UBND phường N. Ngoài ra, ông không nộp khoản tiền nào khác cho UBND phường. Ngày 20-3-1993, ông được cấp giấy phép xây dựng, nhưng ông đã không xem kỹ nội dung ghi trong giấy phép xây dựng nên đã không kịp thời khiếu nại về việc giấy phép xây dựng không đúng so với đơn đề nghị cấp phép xây dựng của ông. Việc ông xây dựng phần công trình phụ phía sau (hiện có tranh chấp với gia đình ông H) không nằm trong phần diện tích được cấp phép xây dựng. Việc xây dựng như vậy là vi phạm. Việc xây dựng công trình ra phần ao ông cũng không xin phép cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Ngày 22-02-1997, Phòng Địa chính thị xã Đồ Sơn và UBND phường N tiến hành đo đạc, lập biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất của gia đình ông H thì ông không biết. Sau đó, ông H sang nhà đưa cho ông một tờ biên bản đề nghị ông ký xác nhận ranh giới, mốc giới. Sau khi đọc biên bản này có ghi giữa ông và gia đình ông H không có tranh chấp về ranh giới, mốc giới thì ông đã ký vào biên bản, việc ký là hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc. Sau đó, ông cũng không có ý kiến gì đối với biên bản này. Đến năm 2016, khi hai bên phát sinh tranh chấp, ông mới có ý kiến về việc xác định ranh giới, mốc giới như trong hồ sơ sử dụng đất số 56-NX của ông H là không đúng.

Ngày 26-7-2012, UBND phường N lập biên bản mô tả ranh giới, mốc giới các thửa đất của gia đình ông và gia đình ông H, ông xác nhận có ký vào biên bản này. Khi đó, ông không có ý kiến gì về nội dung biên bản này, việc ký là hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc. Ngày 25-02-2013, ông có ký vào tờ kết quả đo đạc thửa đất và không có ý kiến, khiếu nại gì về văn bản này. Tháng 6-2016, gia đình ông và gia đình ông H phát sinh tranh chấp liên quan đến phần công trình phụ của gia đình ông mà ông H cho rằng xây lấn sang phần đất của gia đình ông H. Trước kia, gia đình ông nộp thuế sử dụng đất với diện tích là 135m². Sau khi Nhà nước làm đường 353 thì diện tích phải đóng thuế giảm còn 112,9m². Các công trình trên đất của nhà ông hiện đang do ông và bà Nhị quản lý, sử dụng, không liên quan đến bất kỳ ai khác. Phần diện tích công trình phụ mà gia đình ông xây dựng nhô sang phía nhà ông H đã được sử dụng ổn định 24 năm (từ năm 1992 đến năm 2016) mà không có tranh chấp.

Nay, nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết: Công nhận quyền sử dụng đối với 02m² đất mà ông đã xây dựng công trình trên đất ngoài chỉ giới giấy phép xây dựng (giáp với thửa đất của ông H và đang có tranh chấp với ông H) thuộc quyền sở hữu của ông; buộc ông H phải bồi thường thiệt hại tổn thất về tinh thần cho ông là 14.900.000 đồng (do ông H công khai xúc phạm ông tại buổi hòa giải ở UBND phường N); buộc ông H bồi thường các chi phí công chứng các giấy tờ, tài liệu phục vụ cho việc khởi kiện là 550.000 đồng; buộc ông H phải chịu các chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản; buộc ông H phải chấm dứt hành vi tranh chấp quyền sử dụng đất với ông và các hành vi nói xấu, bôi nhọ danh dự của ông.

Trình bày và đề nghị của bị đơn: Năm 1990, ông và vợ là bà Lê Thị M nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 108, tờ bản đồ số 58; địa chỉ thửa đất: Số Y đường Nguyễn Hữu C, tổ dân phố C, phường N, quận Đ, thành phố Hải Phòng (hiện nay, vợ chồng ông đang sử dụng) từ vợ chồng ông Lương Hữu T và bà Nguyễn Thị H với giá là 15 chỉ vàng. Việc nhượng quyền sử dụng thửa đất trên giữa vợ chồng ông T1 với ông Nguyễn Xuân C trước năm 1990 thì vợ chồng ông hoàn toàn không biết. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông T1 và vợ chồng ông trên thực tế là vào khoảng đầu năm 1990, ông không nhớ chính xác. Đến ngày 04-6-1990 thì ông được cấp giấy phép xây dựng. Trong giấy phép xây dựng không có diện tích ao phía sau thửa đất. Tuy nhiên, do chiều dài đất mà vợ chồng ông T1 chuyển nhượng cho vợ chồng ông có cả phần diện tích ao nên ông yêu cầu ông T1 nộp tiền hoa lợi cho Ủy ban nhân dân phường N để ông được sử dụng hợp pháp diện tích ao này. Vì vậy, ngày 05-6-1990, ông T1 đã nộp 80.000 đồng tiền hoa lợi đất cho Ủy ban nhân dân phường và giao biên lai thu tiền lại cho ông giữ. Do việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông và vợ chồng ông T1 đầu năm 1990 không lập thành văn bản, để tránh tranh chấp sau này, vợ chồng ông đã yêu cầu vợ chồng ông T1 làm giấy xác nhận thay cho hợp đồng chuyển nhượng. Vì vậy, ngày 11-6-1990, bà Hồi đã làm Giấy nhận tiền, trong đó có ghi cụ thể kích thước thửa đất và giá chuyển nhượng và có chữ ký của bà Minh trong đó.

Khoảng tháng 6 năm 1990, gia đình ông xây nhà trên diện tích đất đã được cấp phép xây dựng nhưng vẫn để lại ngõ đi giáp đất của ông C rộng 60cm chạy dọc thửa đất, phía sau nhà vẫn để lại ao dài khoảng 05m. Năm 1993, ông đi lao động ở nước ngoài, đến năm 1995 về nước thì thấy gia đình ông T đã làm móng nhà trên nhưng chưa xây nhà trên diện tích đất của ông C. Khi đó, ông mới biết ông C bán đất cho ông T. Lúc đó, phía sau móng nhà ông T vẫn là ao, chưa có công trình phụ như bây giờ và hai bên cũng không có tranh chấp gì. Khoảng tháng 02 năm 1997, Ủy ban nhân dân phường N và Phòng Địa chính thị xã Đồ Sơn tiến hành đo vẽ lại hiện trạng, xác định mốc giới, ranh giới thửa đất của gia đình ông và gia đình ông T. Thời điểm này, ông đã đi nước ngoài lao động tiếp, vợ ông là bà Minh đã thay ông ký vào các biên bản, ông T cũng đã ký vào biên bản. Kết quả đo vẽ vẫn đúng như trong giấy phép xây dựng, hai bên không chồng lấn lên nhau và không có tranh chấp gì. Lúc này, phía sau nhà ông và nhà ông T vẫn là ao, chưa có công trình phụ như hiện nay. Khoảng năm 2000, ông về nước, đến năm 2001, vợ chồng ông cùng đi lao động ở nước ngoài nên đã giao nhà cho bà ngoại (mẹ bà Minh) tên là Lê Thị Nhất trông hộ. Đến năm 2007, vợ chồng ông về nước thì thấy ông T đã lấp ao phía sau, xây dựng công trình phụ lấn sang phần diện tích ao mà vợ chồng ông đã nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông T1 khoảng 02m². Sau đó, vợ chồng ông đã trao đổi nhiều lần với ông T về vấn đề này nhưng ông T cho rằng chỉ xây lấn sang ao của phường quản lý nên không đồng ý trả lại đất cho vợ chồng ông. Do vậy, hai bên gia đình xảy ra tranh chấp, những người hàng xóm đều biết việc này. Đến năm 2016, do không tự giải quyết được với ông T nên ông đã làm đơn lên Ủy ban nhân dân phường N để giải quyết. Ủy ban nhân dân

phường N đã hòa giải nhiều lần nhưng không thành. Cũng trong khoảng thời gian này, ông T có đề nghị Ủy ban nhân dân quận Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất của ông T, trong đó có phần diện tích đất mà ông T đã xây dựng công trình phụ lấn sang thửa đất của nhà ông nên ông không đồng ý ký giáp ranh. Năm 2019, ông tiếp tục làm đơn lên Ủy ban nhân dân phường N để giải quyết. Ủy ban nhân dân phường cũng đã hòa giải nhưng không thành. Từ năm 1990 đến nay, gia đình ông đã đóng thuế đầy đủ theo diện tích đất mà có phần đất ông T xây công trình phụ lấn sang. Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, phần đất mà vợ chồng ông T xây công trình phụ lấn sang diện tích ao mà vợ chồng ông được sử dụng hợp pháp từ năm 1990 có diện tích là 02m².

Nay nguyên đơn khởi kiện, quan điểm của bị đơn là yêu cầu vợ chồng nguyên đơn phải tháo dỡ phần công trình phụ đã xây lấn để trả lại cho vợ chồng ông diện tích đất này. Tuy nhiên, do vợ chồng ông T đã xây dựng công trình nhà vệ sinh kiên cố nên vợ chồng ông cũng có thể đồng ý để cho vợ chồng ông T tiếp tục được sử dụng diện tích 02m² đất nêu trên nhưng phải thanh toán cho vợ chồng ông giá trị quyền sử dụng đất tương ứng. Việc bị đơn nói ông T ăn cắp đất tại buổi hòa giải ở UBND phường là do quá bức xúc đối với việc làm của ông T. Đối với các yêu cầu bồi thường thiệt hại của ông T thì bị đơn không chấp nhận.

Với nội dung như trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2020/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân quận Đ, thành phố Hải Phòng đã: Căn cứ vào khoản 2 Điều 164, Điều 165, khoản 1 Điều 166, khoản 1 Điều 175, Điều 180, Điều 181 và Điều 236 của Bộ luật Dân sự; Căn cứ vào khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, khoản 2 Điều 228, Điều 271 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ vào điểm g khoản 1 Điều 100 và Điều 202 của Luật Đất đai; Căn cứ vào điểm đ khoản 1 Điều 12 của 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, xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Trí T đối với ông Hoàng Văn H về việc sau:

- Yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đối với 02m² đất mà ông T đã xây dựng vượt chỉ giới đất của ông T;

- Buộc ông H phải bồi thường thiệt hại tổn thất về tinh thần số tiền là 14.900.000 đồng và chi phí công chứng giấy tờ, tài liệu phục vụ cho việc khởi kiện là 550.000 đồng và các chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, chi phí định giá tài sản;

- Buộc ông H phải chấm dứt hành vi tranh chấp quyền sử dụng đất với ông T, chấm dứt hành vi nói xấu, bôi nhọ danh dự của ông T.

2. Giao cho ông T và bà Vũ Thị N được quản lý và sử dụng 02m² đất mà ông T đã xây lấn sang thửa đất số 108, tờ bản đồ số 58; địa chỉ thửa đất: Số Y đường Nguyễn Hữu C, tổ dân phố C, phường N, quận Đ, thành phố Hải Phòng, người đứng tên chủ sử dụng đất: Hoàng Văn H (thửa đất hiện đang do ông H và

vợ là bà Lê Thị M quản lý, sử dụng); ông T và bà Nhị phải có nghĩa vụ trả cho ông H và bà Minh giá trị quyền sử dụng đất đối với 02m² đất nêu trên là 30.000.000 đồng. Vị trí, kích thước và mốc giới của 02m² đất giao cho ông T và bà Nhị nêu trên phía giáp đất nhà ông H và bà Minh xác định như sau: Từ mốc 6 đến mốc 5 giáp đất nhà ông Bùi Văn Kết dài 2,99m (trong đó, phần nằm trong thửa đất của ông T dài 2,5m, phần lấn sang thửa đất của ông H dài 0,49m); Từ mốc 5 đến mốc 10 giáp đất nhà ông H dài 4,10m; Từ mốc 10 đến mốc 11 giáp đất nhà ông H dài 0,41m; Từ mốc 11 đến mốc 9 giáp đất nhà ông H dài 0,37m; Từ mốc 9 đến mốc 7 dài 2,56m (trong đó, phần nằm trong thửa đất của ông T dài 2,5m, phần lấn sang thửa đất của ông H dài 0,06m). Từ mốc 6 đến mốc 7 được xác định theo móng tường, cách mép tường 0,04m. Các đoạn ranh giới từ mốc 5 đến mốc 10, từ mốc 10 đến mốc 11 và từ mốc 11 đến mốc 9 được xác định song song với tường công trình phụ nhà ông T.

3. Về án phí: Miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm cho ông T.

4. Về chi phí tố tụng: Ông T phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 3.000.000 đồng và chi phí định giá tài sản là 7.247.102 đồng. Ông T đã nộp đủ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án đối với các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 12/10/2020 ông Phạm Trí T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm đề nghị: Tòa án buộc ông H chấm dứt hành vi tranh chấp; đề nghị Tòa án công nhận quyền sử dụng 02m² đất xây dựng ngoài chỉ giới diện tích đất của ông T thuộc về ông T; buộc ông H bồi thường thiệt hại 550.000 đồng tiền công chứng tài liệu phục vụ giải quyết tranh chấp; đề nghị ông H bồi thường 14.900.000 đồng tổn thất về tinh thần.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn trình bày giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Bị đơn trình bày không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng phát biểu ý kiến: Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự đã chấp hành và thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ của đương sự quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự. Quan điểm của Kiểm sát viên đối với kháng cáo: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ tranh chấp, thẩm quyền: Đây là tranh chấp đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai và tranh chấp về bồi thường thiệt hại; bị đơn có nơi cư trú tại quận Đ, thành phố Hải Phòng và tranh chấp đã được Ủy ban nhân dân phường N, quận Đ, thành phố Hải Phòng hòa giải nhưng không thành nên căn cứ

Điều 26, Điều 35 và Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân quận Đ, thành phố Hải Phòng xét xử sơ thẩm là đúng thẩm quyền. Do vụ án có kháng cáo nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

[2] Về việc vắng mặt của đương sự và người làm chứng: Bà Vũ Thị N vắng mặt nhưng người đại diện theo ủy quyền là ông Phạm Trí T có mặt; người làm chứng vắng mặt nhưng trước đó họ đã có lời khai có trong hồ sơ vụ án. Do vậy, căn cứ vào Điều 228, Điều 229 Bộ luật Tố tụng Dân sự Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử.

[3] Về nguồn gốc diện tích đất có phần diện tích đất mà các bên đang tranh chấp: Nguyên đơn hiện nay đang quản lý, sử dụng thửa đất số 107, tờ bản đồ số 58, địa chỉ thửa đất: Số X Nguyễn Hữu C, tổ dân phố C, phường N, quận Đ, thành phố Hải Phòng do nhận chuyển nhượng từ ông Phạm Văn C năm 1989. Bị đơn hiện nay đang quản lý, sử dụng thửa đất số 108, tờ bản đồ số 58; địa chỉ thửa đất: Số Y đường Nguyễn Hữu C, tổ dân phố C, phường N, quận Đ, thành phố Hải Phòng do nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông Lương Hữu T và bà Nguyễn Thị H năm 1990. Khi chuyển nhượng, các bên không làm hợp đồng bằng văn bản nhưng sau đó, Ủy ban nhân dân phường N có Biên bản ngày 05-6-1992 xác nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn C và nguyên đơn và Giấy nhận tiền đề ngày 11-6-1990 xác nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông T1 với vợ chồng bị đơn. Sau khi nhận chuyển nhượng, cả nguyên đơn và bị đơn đều đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng riêng rẽ trên phần thửa đất mà nguyên đơn và bị đơn đã nhận chuyển nhượng trước đó. Theo khoản 5 Điều 18 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai thì giấy phép xây dựng là giấy tờ khác về quyền sử dụng đất quy định tại điểm g khoản 1 Điều 100 của Luật Đất đai. Hiện tại, ông Phạm Trí T không có tranh chấp gì với ông Phạm Văn C, ông Hoàng Văn H không có tranh chấp gì với ông Lương Hữu T. Xác định của Tòa án cấp sơ thẩm về nguồn gốc diện tích đất và việc chuyển nhượng cũng như giấy tờ về quyền sử dụng đất là có căn cứ.

[4] Về quá trình sử dụng đất của các bên: Nguyên đơn trình bày diện tích ao phía sau liền kề với thửa đất của nguyên đơn đã được nguyên đơn nộp tiền lệ phí hoa màu 80.000 đồng cho Ủy ban nhân dân phường N năm 1989, theo Phiếu thu ngân sách xã ngày 12-12-1989 để được sử dụng hợp pháp diện tích đất này, Phiếu thu ngân sách xã ghi năm 1989, còn Biên bản xác nhận của Ủy ban nhân dân phường N đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C và nguyên đơn xác lập vào năm 1992. Năm 1990, bị đơn (thông qua ông T1) cũng đã nộp tiền hoa lợi đất là 80.000 đồng cho Ủy ban nhân dân phường N, theo Biên lai ngân sách xã số 03 ngày 05-6-1990 để hợp pháp hóa việc sử dụng diện tích ao liền kề phía sau thửa đất của bị đơn. Người làm chứng là ông T1 và bà H, Ủy ban nhân dân phường N đều xác nhận năm 1990, theo yêu cầu của bị đơn, ông T1 đã nộp tiền hoa lợi đất cho Ủy ban nhân dân phường N để hợp pháp hóa việc vợ chồng bị đơn sử dụng diện tích ao này. Sau đó, vợ chồng bị đơn cũng đã san lấp một phần diện tích ao để xây nhà, một phần còn lại để thả rau nuôi lợn, gà.

Nguyên đơn cho rằng diện tích ao phía sau nằm trong diện tích đất nhận chuyển nhượng từ ông C và nguyên đơn sử dụng phần diện tích đất này từ năm 1993. Tuy nhiên, căn cứ vào các tài liệu chứng cứ và trình bày của các đương sự thì có căn cứ xác định diện tích đất có phần 2m² đất mà các bên đang tranh chấp được bị đơn sử dụng từ năm 1990 như xác định của Tòa án cấp sơ thẩm là có căn cứ.

[5] Về diện tích đất thực tế các bên đang quản lý, sử dụng và phần diện tích đất đang tranh chấp: Theo Biên bản xác định chỉ giới đất hộ gia đình ông T ngày 05-6-1992, diện tích thửa đất là 135m²; theo Tờ kết quả đo đạc địa chính thửa đất của ông T ngày 25-02-2013, diện tích thửa đất là 105.8m², không bao gồm diện tích 02 m² đất có tranh chấp. Theo Biên bản thẩm tra hiện trạng sử dụng đất của ông H ngày 22-02-1997, diện tích thửa đất là 136m²; theo Tờ kết quả đo đạc địa chính thửa đất của ông H năm 2013, diện tích đất là 127m², bao gồm diện tích 02 m² đất có tranh chấp. Các biên lai thu thuế sử dụng đất do ông T giao nộp cho Tòa án không thể hiện diện tích đất phải nộp thuế. Tuy nhiên, theo Sổ bộ thuế của Ủy ban nhân dân phường N quản lý thì từ năm 2011 trở về trước, diện tích đất ông T nộp thuế là 94m², diện tích đất ông H nộp thuế là 126m²; từ năm 2012 đến nay, diện tích đất ông T nộp thuế là 112,9m², diện tích đất ông H nộp thuế là 119,9m². Có thể thấy, cho dù tính cả diện tích đất 02m² có tranh chấp vào diện tích đất mỗi thửa đất của ông T và ông H theo các biên bản trên thì cũng không phù hợp với diện tích đất mà ông T và ông H phải chịu thuế. Mặt khác, việc tính thuế sử dụng đất dựa trên diện tích đất thực tế người nộp thuế đang sử dụng tại từng thời điểm khác nhau, không phải là căn cứ duy nhất để khẳng định quyền sử dụng đất hợp pháp đối với diện tích đất chịu thuế đó. Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án cấp sơ thẩm ngày 11-8-2020, đã xác định: Chiều dài thửa đất của nguyên đơn phía giáp nhà ông Lương Duy Th là 28,36m (dài hơn chiều dài thửa đất nhận chuyển nhượng từ ông C là 3,36m), phía giáp nhà bị đơn dài 32,67m (dài hơn chiều dài thửa đất nhận chuyển nhượng từ ông C là 3,67m). Diện tích đất tranh chấp là 02 m² không nằm trong diện tích đất mà nguyên đơn và bị đơn đã được cấp giấy phép xây dựng và nằm trong diện tích ao liền kề phía sau của 02 thửa đất. Nếu không tính 02m² diện tích đất tranh chấp thì chiều ngang phía sau thửa đất của nguyên đơn là 5m, bằng với kích thước đã được thể hiện trong các sơ đồ địa chính; nếu tính 02m² diện tích đất tranh chấp thì chiều ngang phía sau thửa đất của bị đơn là 5,49m, gần bằng kích thước đã được thể hiện trong các sơ đồ địa chính 5,5m. Kết luận định giá tài sản ngày 25-8-2020 giá đất tại khu vực tranh chấp là 15.000.000 đồng/01m².

[6] Về quyền sử dụng hợp pháp diện tích đất 02m² đang có tranh chấp: Ngày 05-6-1992, Ủy ban nhân dân phường N tiến hành xác định chỉ giới thửa đất của gia đình nguyên đơn, nguyên đơn đã ký xác nhận vào biên bản. Ngày 22-02-1997, Phòng Địa chính thị xã Đồ Sơn và Ủy ban nhân dân phường N tiến hành đo đạc, lập biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất của gia đình bị đơn, nguyên đơn cũng đã ký vào biên bản. Tại các biên bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 26-7-2012 đối với các thửa đất của nguyên đơn và bị đơn, nguyên đơn đều ký xác nhận. Ngày 25-02-2013, nguyên đơn cũng đã ký vào tờ kết quả đo

đặc địa chính thửa đất của nguyên đơn. Trên cơ sở đơn kiến nghị của nguyên đơn, Ủy ban nhân dân phường N có Công văn số 67/UBND ngày 21-7-2017 đề nghị Phòng Tài nguyên và Môi trường quận Đ xác định tính hợp pháp của Hồ sơ sử dụng đất đai số 56-NX ngày 22-02-1997 cấp cho bị đơn. Tại Công văn số 81/TN&MT ngày 12-9-2017 của Phòng Tài nguyên và Môi trường quận Đ đã khẳng định Hồ sơ này có đủ cơ sở pháp lý theo quy định. Diện tích đất 02m² có tranh chấp không nằm trong diện tích đất mà nguyên đơn nhận chuyển nhượng từ ông C được Ủy ban nhân dân phường N xác nhận năm 1992; nguyên đơn cũng không có bất kỳ tài liệu, chứng cứ nào thể hiện 02m² đất này thuộc quyền quản lý, sử dụng của nguyên đơn. Ngoài ra, theo Công văn số 73/UBND ngày 29-7-2020 của Ủy ban nhân dân phường N và nội dung giải thích của Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường N tại phiên tòa sơ thẩm thì trước đây, phía sau thửa đất của các hộ trong khu vực tổ dân phố C, phường N là ao của Hợp tác xã Vạn Sơn, sau này do Ủy ban nhân dân phường quản lý. Sau đó, các hộ tự lấn chiếm, san lấp ao để sử dụng, xây công trình.... Do Ủy ban nhân dân phường không còn sử dụng ao nữa, việc các hộ xây dựng công trình cũng hợp với quy hoạch và để ổn định việc sử dụng đất cho các hộ nên Ủy ban nhân dân phường đã có chủ trương cho các hộ đóng tiền hoa lợi đất để hợp pháp hóa việc sử dụng diện tích ao phía sau thửa đất mà các hộ đã lấn ra. Trên thực tế, các hộ đều đã nộp đầy đủ số tiền này. Mức thu có sự khác nhau theo từng thời kỳ. Nội dung ghi trong biên lai thu tiền cũng khác nhau nhưng mục đích thu không khác nhau. Trường hợp ông T1 nộp 80.000 đồng tiền hoa lợi đất theo Biên lai ngân sách xã phường số 03, ngày 05-6-1990 cho Ủy ban phường là để hợp pháp hóa việc vợ chồng ông H sử dụng tích ao mà ông T1 đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông H. Trường hợp ông T nộp 80.000 đồng tiền lệ phí hoa màu theo Phiếu thu ngân sách xã ngày 12-12-1989 cũng là để hợp pháp hóa việc sử dụng diện tích ao phía sau thửa đất của ông T. Ngoài ra, một số gia đình cùng dải đất, như gia đình bà Đinh Thị Hải, gia đình ông Hà Ngọc Dung cũng nộp khoản tiền đóng góp ngân sách phường. Tài liệu lưu trữ tại Ủy ban nhân dân phường hiện nay không có cơ sở để xác định những số tiền trên là nộp cho bao nhiêu diện tích đất ao nhưng trên thực tế các hộ chỉ sử dụng chiều ngang diện tích ao liền kề phía sau bằng với chiều ngang thửa đất các gia đình đang sử dụng. Phần diện tích đất ao các hộ đã nộp tiền hoa lợi thì tiếp tục được sử dụng. Đến nay, hầu hết các hộ nêu trên đều đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, trong đó có diện tích ao mà các hộ đã nộp tiền cho Ủy ban nhân dân phường. Diện tích ao phía sau giáp thửa đất của bị đơn có chiều ngang bằng với chiều ngang thửa đất giáp ao (trong đó, có 02m² đất tranh chấp) đã được bị đơn quản lý, sử dụng hợp pháp từ năm 1990. Sau này, khi đo vẽ, xác định ranh giới, mốc giới các thửa đất, các cơ quan có thẩm quyền đều ghi nhận diện tích ao nói trên nằm trong thửa đất của bị đơn. Bị đơn là người chiếm hữu có căn cứ pháp luật đối với diện tích ao liền kề phía sau trong đó có 02m² đất (hiện đang có tranh chấp) từ năm 1990, theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 165 của Bộ luật Dân sự. Từ các phân tích nêu trên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một

phần yêu cầu của nguyên đơn về việc ghi nhận cho nguyên đơn có quyền sử dụng 2 m² nhưng phải thanh toán giá trị diện tích đất cho bị đơn là có căn cứ.

[7] Về tài sản gắn liền với diện tích đất tranh chấp: Trên diện tích đất tranh chấp có một phần công trình do nguyên đơn xây dựng và thuộc sở hữu của nguyên đơn. Do phần tài sản này là bết kiên cố, nếu phá dỡ sẽ ảnh hưởng đến giá trị sử dụng tài sản nên Tòa án cấp sơ thẩm giao diện tích đất 02m² cho nguyên đơn sử dụng và nguyên đơn có trách nhiệm thanh toán giá trị quyền sử dụng đất cho bị đơn là có căn cứ.

[8] Xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn về việc đề nghị bị đơn phải bồi thường thiệt hại 550.000 đồng tiền công chứng tài liệu, 14.900.000 đồng tổn thất tinh thần: Như đã phân tích ở các phần trên, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận diện tích đất 02m² thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn nên Tòa án cấp sơ thẩm không có cơ sở chấp nhận các yêu cầu bồi thường thiệt hại này của nguyên đơn là có căn cứ.

[9] Xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn về việc đề nghị bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí thẩm định tại chỗ, định giá tài sản: Do không có căn cứ chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận diện tích đất 02m² thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn nên nguyên đơn phải chịu toàn bộ chi phí thẩm định tại chỗ và định giá tài sản như Tòa án cấp sơ thẩm xác định là đúng.

[10] Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu không được chấp nhận, tuy nhiên nguyên đơn là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên Tòa án cấp sơ thẩm miễn án phí dân sự sơ thẩm cho nguyên đơn là có căn cứ.

[11] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phạm Trí T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm nhưng ông Phạm Trí T là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông Phạm Trí T.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 26, Điều 35, Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 148, khoản 1 Điều 165, khoản 2 Điều 228, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 164, Điều 165, khoản 1 Điều 166, khoản 1 Điều 175, Điều 180, Điều 181 và Điều 236 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ vào điểm g khoản 1 Điều 100 và Điều 202 của Luật Đất đai;

Căn cứ vào điểm đ khoản 1 Điều 12 của 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, xử;

Không chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Trí T. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2020/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân quận Đ, thành phố Hải Phòng,

1. **Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Trí T:** Ông Phạm Trí T và bà Vũ Thị N được sử dụng 02m² đất của thửa đất số 108, tờ bản đồ số 58; địa chỉ thửa đất: Số Y đường Nguyễn Hữu C, tổ dân phố C, phường N, quận Đ, thành phố Hải Phòng. Vị trí, kích thước và mốc giới của 02 m² đất giao cho ông Phạm Trí T và bà Vũ Thị N có sơ đồ kèm theo như sau: Từ mốc 6 đến mốc 5 giáp đất nhà ông Bùi Văn Kết dài 2,99m (trong đó, phần nằm trong thửa đất của ông Phạm Trí T dài 2,5m, phần sang thửa đất của ông H dài 0,49m); Từ mốc 5 đến mốc 10 giáp đất nhà ông Hoàng Văn H dài 4,10m; Từ mốc 10 đến mốc 11 giáp đất nhà ông Hoàng Văn H dài 0,41m; Từ mốc 11 đến mốc 9 giáp đất nhà ông Hoàng Văn H dài 0,37m; Từ mốc 9 đến mốc 7 dài 2,56m (trong đó, phần nằm trong thửa đất của ông Phạm Trí T dài 2,5m, phần sang thửa đất của ông Hoàng Văn H dài 0,06m). Từ mốc 6 đến mốc 7 được xác định theo móng tường, cách mép tường 0,04m. Các đoạn ranh giới từ mốc 5 đến mốc 10, từ mốc 10 đến mốc 11 và từ mốc 11 đến mốc 9 được xác định song song với tường công trình phụ nhà ông Phạm Trí T.

2. Ông Phạm Trí T và bà Vũ Thị N có nghĩa vụ trả cho ông Hoàng Văn H và bà Lê Thị M giá trị quyền sử dụng 02 m² đất là 30.000.000 (Ba mươi triệu) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với các diện tích đất, tài sản gắn liền với đất thuộc quyền sử dụng của ông Phạm Trí T và ông Hoàng Văn H được thực hiện theo quy định của pháp luật.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Trí T về việc buộc ông Hoàng Văn H phải bồi thường thiệt hại tổn thất về tinh thần số tiền là 14.900.000 đồng và chi phí công chứng giấy tờ, tài liệu phục vụ cho việc khởi kiện là 550.000 đồng và các chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, chi phí định giá tài sản;

4. Về án phí: Miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm, án phí dân sự phúc thẩm cho ông Phạm Trí T.

5. Về chi phí tố tụng: Ông Phạm Trí T phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 3.000.000 (Ba triệu) đồng và chi phí định giá tài sản là 7.247.102 (Bảy triệu hai trăm bốn mươi bảy nghìn một trăm linh hai) đồng; ông Phạm Trí T đã nộp đủ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản.

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

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.

Nơi nhận:

- Các đương sự (để thi hành);
- VKSND thành phố Hải Phòng;
- TAND quận Đ;
- Chi cục THADS quận Đ;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, HCTP.

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

Lê Anh Sơn