

Bản án số: 48/2020/DS-PT

Ngày: 25/2/2020

*V/v tranh chấp quyền sử dụng đất*

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

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà **Đặng Mạnh Cẩm Yên**

*Các Thẩm phán:* Ông **Vũ Viết Văn**

Ông **Trương Chí Anh**

**- Thư ký phiên tòa:** Bà **Nguyễn Thanh Hà** – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

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

Trong ngày 25 tháng 02 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 288/2019/DSPT ngày 05/9/2019 về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 05/2019/DSST ngày 19/7/2019 của Tòa án nhân dân huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 300/QĐPT-DS ngày 22/9/2019, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 374/2019/QĐHPT-PT ngày 08/10/2019, Thông báo mở lại phiên tòa số 68/2020/TB-TA ngày 11 tháng 2 năm 2020 giữa:

**1. Nguyên đơn:** Bà **Đặng T Q**, sinh năm 1946 (vắng mặt);

Địa chỉ: Thôn Văn Xá, xã Nhị Khê, huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền: Bà **Hoàng T Q**, sinh năm 1987 (có mặt).

Trú tại: Thôn Văn Xá, xã Nhị Khê, huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông **Nguyễn Anh Phương** – Luật sư Công ty Luật TNHH Anh Phương, Đoàn luật sư thành phố Hà Nội (có mặt).

**2. Bị đơn:** Ông **Phạm Q C**, sinh năm 1952 (có mặt).

Địa chỉ: Thôn Văn Xá, xã Nhị Khê, huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội.

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

3.1. Bà **Vũ T N**, sinh năm 1953 (có mặt).

3.2. Anh **Phạm V Q**, sinh năm 1985 (có mặt).

3.3. Chị **Hoàng T B N**, sinh năm 1985 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Thôn Văn Xá, xã Nhị Khê, huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội.

Người làm chứng: Ông Phạm Hoàng Lương, sinh năm 1947 (có mặt).  
Địa chỉ: Thôn Văn Xá, xã Nhị Khê, huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội.  
Người kháng cáo: Bà Đặng T Q – Là nguyên đơn trong vụ án.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN**

*1. Theo đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn, bà Đặng T Q trình bày:*

Bà Đặng T Q đang quản lý, sử dụng thửa đất số 83, tờ bản đồ số 4, diện tích 63,1 m<sup>2</sup> tại thôn Văn Xá, xã Nhị Khê, Thường Tín, Hà Nội và đã được UBND huyện Thường Tín cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 28/11/2011. Tuy nhiên, gia đình ông Phạm Q C đã lấn chiếm 7,40 m<sup>2</sup> tại thửa đất trên của bà Đặng T Q. Nguyên nhân là vào khoảng năm 1981, chồng bà Đặng T Q có chuyển nhượng cho ông Phạm Q C một diện tích đất để gia đình ông Chính làm lối đi từ mương nước đi vào đất của gia đình ông Chính. Khi gia đình ông Chính sử dụng lối đi này thì đi nhờ qua diện tích đất phía sau chuồng lợn của gia đình bà Quý, diện tích đất này chồng bà Quý là ông Phạm Đức Vy không chuyển nhượng cho ông Chính. Do thời gian đi lại lâu nên gia đình ông Chính đã chiếm luôn diện tích đất này sử dụng làm lối đi cho gia đình ông Chính.

Năm 2014, gia đình bà Đặng T Q làm mái tôn đưa ra diện tích đất mà gia đình ông Chính lấn chiếm thì gia đình ông Chính không đồng ý nên xảy ra tranh chấp. Do vậy, bà Đặng T Q đã đề nghị UBND xã Nhị Khê giải quyết nhưng hai bên không hòa giải được. Nay, bà Đặng T Q đề nghị Tòa án buộc gia đình ông Phạm Q C phải trả lại diện tích đất lấn chiếm là 7,40 m<sup>2</sup>.

*2. Theo bản tự khai, biên bản lấy lời khai, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn là ông Phạm Q C trình bày:*

Năm 1982, ông Phạm Q C nhận chuyển nhượng của ông Phạm Đức Vy (chồng bà Đặng T Q) một diện tích đất để làm lối đi từ mương nước vào thửa đất của gia đình ông Chính tại thôn Văn Xá, xã Nhị Khê, Thường Tín, Hà Nội, diện tích đất lối đi đó có chiều rộng 1,2 mét, chiều dài từ mương nước đi vào thửa đất của gia đình ông Chính, ông Chính mua với giá 1.000 đồng. Sau khi ông Vy chuyển nhượng đất cho ông Chính thì gia đình ông Vy đã phá chuồng lợn để giao diện tích đất đã chuyển nhượng cho gia đình ông Chính sử dụng và ông Vy đã thuê ông Chính xây lại bức tường chuồng lợn lùi lại thửa đất của gia đình ông Vy. Gia đình ông Chính đã quản lý, sử dụng lối đi mua của ông Vy từ năm 1982 đến năm 2014 thì bà Đặng T Q khởi kiện cho rằng diện tích đất phía trong cùng của lối đi vẫn thuộc đất của gia đình bà Quý và yêu cầu ông Chính phải trả lại phần diện tích đất này. Ông Phạm Q C không chấp nhận đơn khởi kiện của bà Đặng T Q.

Tại các biên bản lấy lời khai, nghĩa vụ liên quan bà Vũ T N, anh Phạm V Q, chị Hoàng T B N có ý kiến nhất trí với lời khai của ông Phạm Q C.

*Người làm chứng là ông Phạm Văn Thanh trình bày:* Gia đình ông Phạm Văn Thanh có thửa đất ở gần với thửa đất của gia đình bà Đặng T Q và ông Phạm Q C. Khoảng năm 1982, ông Phạm Đức Vy là chồng bà Quý chuyển nhượng cho ông Phạm Q C 01 diện tích đất làm lối đi từ mương nước đi vào thửa đất của gia đình ông Chính, lối đi đó giáp với thửa đất của ông Thanh. Sau khi gia đình ông Chính

mua đất làm lối đi thì gia đình ông Chính sử dụng làm ngõ đi từ đó cho tới nay. Trong suốt thời gian ông Chính mua đất của ông Vỵ hai bên không tranh chấp, chỉ gần đây thì gia đình bà Quỳ đòi ông Chính trả lại một diện tích đất phía trong cùng của lối đi đó.

*Ông Nguyễn Trung Lai, nguyên là cán bộ địa chính xã Nhị Khê trình bày:* Ông Nguyễn Trung Lai là cán bộ địa chính xã Nhị Khê từ năm 1983 đến năm 1993. Vào khoảng năm 1992, có đoàn đo đạc của tỉnh Hà Tây cũ đi đo đất của các hộ gia đình để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi đoàn đo đạc đến đo đất tại thửa đất của gia đình ông Chính thì ông Chính và ông Phạm Đức Vỵ đã chỉ diện tích đất lối đi từ mương nước vào là thuộc quyền sử dụng của gia đình ông Chính. Tuy nhiên, không rõ tại sao sau này khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ngõ đi đó lại không được cấp vào thửa đất của gia đình ông Chính. Trong thời gian ông Lai là cán bộ địa chính xã Nhị Khê thì gia đình ông Chính là người trực tiếp quản lý, sử dụng lối đi từ mương nước đi vào thửa đất của gia đình ông Chính, giữa hai gia đình bà Quỳ và ông Chính không có tranh chấp về lối đi đó.

*Ông Phạm Hoàng Lương là người làm chứng trình bày:* Khoảng năm 1982, ông Lương chứng kiến việc ông Phạm Đức Vỵ bán cho ông Phạm Q C một diện tích đất có chiều rộng hơn 1 mét đất để làm lối đi từ mương nước vào thửa đất của gia đình ông Chính, với giá 1000 đồng. Kể từ thời điểm mua cho đến nay gia đình ông Chính vẫn liên tục quản lý, sử dụng lối đi đó, hai gia đình không tranh chấp. Tuy nhiên, khi gia đình bà Quỳ làm mái tôn đưa ra diện tích đất ngõ thì hai bên phát sinh tranh chấp.

**Xác minh tại UBND xã Nhị Khê, UBND xã cung cấp về quá trình quản lý, sử dụng phần diện tích đất đang có tranh chấp như sau:**

Theo bản đồ địa chính năm 1985, trên bản đồ thể hiện có một lối đi từ mương nước vào thửa đất của gia đình ông Phạm Q C nhưng là đất công.

Theo bản đồ địa chính năm 1992, trên bản đồ thể hiện có một lối đi từ mương nước vào giáp thửa đất của gia đình ông Phạm Q C, lối đi này là đất của hộ gia đình, cá nhân nhưng không thể hiện là của hộ gia đình, cá nhân nào.

Đối với diện tích đất tranh chấp giữa bà Đặng T Q với ông Phạm Q C nằm trong khu dân cư, không vi phạm quy hoạch.

**Kết quả thẩm định, định giá tài sản tranh chấp tại Tòa án nhân dân huyện Thường Tín:**

Diện tích đất tranh chấp: 7,40 m<sup>2</sup>, giá trị quyền sử dụng đất là 4.000.000 đồng/m<sup>2</sup>, tổng giá trị: 29.600.000 đồng.

Diện tích thửa đất bà Đặng T Q đang quản lý, sử dụng là 55,7 m<sup>2</sup>

Diện tích đất gia đình ông Phạm Q C đang quản lý, sử dụng là 306,5m<sup>2</sup>

Tại bản án sơ thẩm số 05/2019/DS-ST ngày 19/7/2019 của Tòa án nhân dân huyện Thường Tín đã quyết định:

Căn cứ Điều 73, Điều 75 Luật Đất đai năm 1993;

Căn cứ Điều 105 Luật Đất đai năm 2003;

Căn cứ Điều 166, Điều 169 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ vào Khoản 9 Điều 26; Điều 146; Điều 147, Điều 271, 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội:

Xử:

Không chấp nhận đơn khởi kiện của bà Đặng T Q về việc yêu cầu gia đình ông Phạm Q C phải trả lại 7,40 m<sup>2</sup> đất tại thửa đất số 83, tờ bản đồ số 4 ở thôn Văn Xá, xã Nhị Khê, huyện Thường Tín, Hà Nội.

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

Không nhất trí với bản án sơ thẩm, ngày 22/7/2019 của Bà Đặng T Q – Là nguyên đơn kháng cáo đối với bản án dân sự sơ thẩm số 05/2019/DSST ngày 19/7/2019 của Tòa án nhân dân huyện Thường Tín.

Quá trình tố tụng tại cấp phúc thẩm cũng như tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, giữ nguyên kháng cáo và cho rằng bà Quỳ căn cứ vào giấy chuyển nhượng của ông Vy, trong giấy chuyển nhượng không ghi rõ diện tích chuyển nhượng mà chỉ ghi chuyển nhượng lối đi từ mương nước vào đất, diện tích đất tranh chấp hiện nay căn cứ vào bản đồ địa chính của UBND xã Nhị Khê cũng giống như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phần diện tích đất đang có tranh chấp thể hiện nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhà bà Quỳ, nên diện tích đất đó thuộc quyền sử dụng của gia đình bà Quỳ, gia đình bà Quỳ tôi đóng thuế hàng năm đối với diện tích đất đó nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm Luật sư bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày quan điểm tranh luận: Bản án sơ thẩm không xác định đúng nguồn gốc đất đang có tranh chấp giữa bà Đặng T Q và hộ gia đình ông Phạm Văn Chính, lời khai của những người làm chứng đều chỉ xác nhận việc chuyển nhượng ngõ đi giữa ông Vy và ông Chính là từ máng nước vào đến thửa đất số 82 của gia đình ông Chính, như vậy các tài liệu chứng cứ và lời khai của người làm chứng không chứng minh được nguồn gốc đất đang có tranh chấp thuộc hộ gia đình ông Phạm Q C mà ngược lại đều chứng minh diện tích đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của gia đình bà Quỳ. Tại Tòa án sơ thẩm ông Lương là người làm chứng đã có lời khai, tại phiên tòa hôm nay ông Lương cũng chỉ biết việc chuyển nhượng còn diện tích chuyển nhượng thực tế bao nhiêu thì ông Lương không biết. Bản án sơ thẩm nêu theo tờ bản đồ năm 1985 thì diện tích đất tranh chấp nằm trong đất của gia đình ông Chính, nhưng trong hồ sơ không có tờ bản đồ năm 1985. Việc xây dựng tường rào chuồng lợn và bản án sơ thẩm nhận định ranh giới đất chính là tường rào chuồng lợn nhưng luật không quy định ranh giới do người sử dụng xây là ranh giới quyền sử dụng đất.

Thứ hai Tòa án chấp sơ thẩm đánh giá chứng cứ chưa khách quan, chỉ căn cứ vào việc ông Chính đã nhận quyền nhượng của ông Vy một phần diện tích đất có chiều rộng 1.2m đi từ mương nước vào thửa đất số 04 của gia đình ông Chính vào năm 1982 và cho rằng diện tích đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của gia đình ông Chính là hoàn toàn không đúng với thực tế và sai trong việc đánh giá chứng cứ. Tòa án sơ thẩm chưa làm rõ diện tích đất tranh chấp có nằm trong diện tích chuyển nhượng năm 1982 hay không? Mặt khác Bản án sơ thẩm căn cứ vào diện tích đất

đang tranh chấp được ông Chính sử dụng và gia đình bà Quỳ không có ý kiến gì để tuyên diện tích đất tranh chấp là của gia đình ông Chính là không đúng quy định của pháp luật. Trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình ông Chính không thể hiện phần diện tích đất này. Bản án sơ thẩm dựa vào tường chuồng lợn để nhận định tường chuồng lợn là ranh giới và diện tích đất sau chuồng lợn gia đình ông Chính sử dụng là hợp pháp là không đúng quy định của pháp luật. Như vậy Tòa án sơ thẩm không thể căn cứ vào những nội dung trên để xác định diện tích sau chuồng lợn nhà bà Quỳ thuộc quyền sử dụng đất của gia đình ông Chính, vì vậy không có giá trị sử dụng làm chứng cứ để chứng minh diện tích đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của ông Chính. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Quỳ, buộc gia đình ông Phạm Q C phải trả lại 7,4m<sup>2</sup> đất tại thửa đất số 83, tờ bản đồ số 4, địa chỉ thôn Văn Xá, xã Nhị Khê, huyện Thường Tín cho gia đình bà Đặng T Q.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa có ý kiến:

- Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng; các đương sự đã thực hiện đúng và đầy đủ các quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình theo quy định của pháp luật;

- Về nội dung: Căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ của Tòa án nhân dân huyện Thường Tín.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Đơn kháng cáo và biên lai thu tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm của bà Quỳ nộp trong hạn luật định nên hợp lệ.

Bà Đặng T Q kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị xem xét thẩm định và tiến hành đo đạc lại hai thửa đất đang có tranh chấp, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ theo yêu cầu của nguyên đơn, căn cứ và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án Hội đồng xét xử xem xét các vấn đề sau:

#### **Về nội dung vụ án:**

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và lời khai của các đương sự xác định:

- Thửa đất số 83, tờ bản đồ số 4, có diện tích 63,1m<sup>2</sup> được UBND huyện Thường Tín cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 942258 ngày 28/11/2011 cho bà Đặng T Q. Thửa đất có nguồn gốc là của bà Quỳ nhận thừa kế của ông Phạm Đức Vỵ chồng bà, trước đây thửa đất số 83, tờ bản đồ số 4 có diện tích 490m<sup>2</sup> được UBND huyện Thường Tín cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phạm Đức Vỵ số A996202 ngày 04/10/1992. Năm 2006 ông Vỵ chết, ngày 28/10/2011 gia đình bà Đặng T Q có lập văn bản phân chia di sản thừa kế tại UBND xã Nhị Khê, huyện Thường Tín, thống nhất chia toàn bộ thửa đất số 83, tờ bản đồ số 4 cho bà

Đặng T Q, chị Phạm Thị Nga, anh Phạm Đức Thảo và anh Phạm Đức Hiệp. Bà Quý được phân chia phần diện tích 63.1m<sup>2</sup> giáp với đất nhà ông Phạm Q C.

- Gia đình ông Phạm Q C có thửa đất số 82, tờ bản đồ số 04, diện tích 314m<sup>2</sup> được UBND huyện Thường Tín cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 996201 ngày 04/10/1992.

Thửa đất nhà ông Chính có lối đi ra đường xóm, năm 1978 ông Phạm Q C có nhận chuyển nhượng của ông Phạm Đức Vỵ một phần diện tích để làm ngõ đi ra máng nổi, nội dung giấy nhượng lại ngõ đi chỉ ghi nhượng lại một ngõ đi có chiều rộng 1.2m kể từ tường nhà ông Thanh ra, ranh giới được rào lại bằng cái cây cao 1m, giá chuyển nhượng là 1.000 đồng nhưng không ghi rõ diện tích, chiều dài phần diện tích đất chuyển nhượng là bao nhiêu. Cả hai bên đương sự đều thừa nhận có việc chuyển nhượng này, tuy nhiên theo gia đình ông Chính thì ông đã mua chiều dài tính từ bờ máng đến hết thửa đất nhà ông Chính, còn theo bà Quý thì ông Vỵ chỉ bán cho ông Chính tính từ bờ máng vào đến đất nhà ông Chính, sau đó do lối đi từ đất nhà ông Chính ra ngõ đi hẹp nên gia đình bà cho ông Chính đi nhờ một phần diện tích phía sau chuồng lợn nhà bà rộng 7,4m<sup>2</sup> là diện tích hiện nay đang có tranh chấp.

Theo kết quả xác minh thu thập tài liệu chứng cứ tại UBND xã Nhị Khê và báo cáo của UBND xã Nhị Khê về nguồn gốc hai thửa đất đang có tranh chấp: hiện nay có hai loại bản đồ địa chính quản lý đất đai trên địa bàn xã Nhị Khê là bản đồ năm 1985 và tờ bản đồ năm 1992:

- Theo tờ bản đồ năm 1985: Thửa đất của gia đình ông Chính là thửa đất số 58, có diện tích 320m<sup>2</sup>, thửa đất của ông Phạm Đức Vỵ là thửa đất số 59, diện tích 492m<sup>2</sup>. Giữa hai thửa đất có thể hiện có lối đi từ bờ máng vào đến thửa đất nhà ông Chính (kéo dài gần hết thửa đất nhà bà Quý), trên bản đồ địa chính là đất công do UBND xã quản lý.

- Theo tờ bản đồ năm 1992: Thửa đất của gia đình ông Chính là thửa đất số 82, tờ bản đồ số 04, diện tích 314m<sup>2</sup>, thửa đất của ông Phạm Đức Vỵ là thửa đất số 83, tờ bản đồ số 04 diện tích 490m<sup>2</sup>. Thửa đất nhà ông Chính thể hiện có lối đi từ bờ máng vào đến thửa đất nhà ông Chính (chiều dài kéo dài đến hết thửa đất số 62 nhà ông Thanh), trên bản đồ địa chính thể hiện là đất công nhưng không rõ của hộ gia đình, cá nhân nào.

Ông Chính có sử dụng lối đi này thường xuyên liên tục hay không thì UBND xã không nắm được.

Bà Quý khởi kiện ông Phạm Q C đòi lại phần diện tích 7,4m<sup>2</sup> vì bà cho rằng ông Vỵ chỉ chuyển nhượng cho gia đình ông Chính ngõ đi từ máng nổi vào đến đất nhà ông Chính, tức là kéo dài hết tường nhà ông Thanh, còn diện tích phía trong gia đình bà chỉ có ông Chính đi nhờ chứ không chuyển nhượng.

Hội đồng xét xử sơ thẩm căn cứ vào lời khai của đương sự, các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và sơ đồ đo đạc toàn bộ hiện trạng hai thửa đất đang có tranh chấp, sơ đồ lồng ghép hiện trạng với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để xác định phần diện tích tranh chấp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Đặng T Q tuy nhiên xác định có việc ông Phạm Q C đã nhận chuyển nhượng của ông Phạm

Đức Vy chồng bà Quý một diện tích đất có chiều rộng 1,2 mét đi từ nương nước vào thửa đất số 82 tờ bản đồ số 4 của gia đình ông Chính vào năm 1982, sau khi nhận chuyển nhượng ông Chính sử dụng ổn định đến năm 2014 và xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đặng T Q. Tuy nhiên việc đo đạc và lồng ghép hiện trạng chưa chính xác, chưa phản ánh đúng hiện trạng sử dụng đất so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tờ bản đồ địa chính lập năm 1992.

Sau khi kháng cáo, bà Đặng T Q đã có đơn đề nghị xem xét thẩm định tại chỗ phần diện tích đất đang có tranh chấp. Ngày 23/10/2019 Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đối với diện tích đất đang có tranh chấp và tiến hành đo đạc toàn bộ hai thửa đất đang có tranh chấp. Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và kết quả đo đạc hiện trạng, thửa đất gia đình ông Phạm Q C đang sử dụng bao gồm phần diện tích đang có tranh chấp có diện tích 300m<sup>2</sup>, toàn bộ thửa đất số 83 gia đình bà Đặng T Q đang sử dụng có diện tích 557,4m<sup>2</sup>, phần ngõ đi có diện tích 22.6m<sup>2</sup>, phần diện tích đang có tranh chấp là 7.2m<sup>2</sup>, phía trên diện tích tranh chấp gia đình bà Quý lợp mái tôn đua ra, ngoài ra trên đất không có công trình xây dựng gì khác. Gia đình ông Chính hiện vẫn đang sử dụng phần diện tích này làm lối đi.

Theo sơ đồ lồng ghép hiện trạng so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tờ bản đồ địa chính năm 1992 do Công ty cổ phần phát triển công nghệ đo đạc và bản đồ Hà Nội thực hiện thì phần diện tích đang có tranh chấp hiện nay được UBND huyện Thường Tín cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trùng cho cả hai gia đình, phần diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Phạm Đức Vy (chồng bà Quý) trùng vào một phần diện tích cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn ông Phạm Q C.

Phần diện tích đất đang có tranh chấp hiện nay được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cả hai gia đình bà Quý và ông Chính, tuy nhiên quá trình tố tụng tại Tòa án nhân dân cấp sơ thẩm cũng như trong đơn kháng cáo nguyên đơn, bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không yêu cầu Tòa án xem xét việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình bà Đặng T Q và ông Phạm Q C. Mặc khác, qua việc xem xét thẩm định tại chỗ và lời khai của các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án xác định, việc ông Vy chồng bà Quý chuyển nhượng cho ông Phạm Q C diện tích đất của gia đình ông Vy để gia đình ông Chính sử dụng làm lối đi từ nương nước vào đến thửa đất của gia đình ông Chính từ năm 1982 là có thật, ông Chính sử dụng diện tích đất này làm lối đi liên tục từ năm 1982 cho đến năm 2014 hai gia đình không có tranh chấp gì. Sau khi nhận chuyển nhượng đất làm lối đi thì gia đình bà Quý đã phá tường chuồng lợn cũ ở vị trí đang tranh chấp và xây tường lùi lại để gia đình ông Chính sử dụng diện tích đất đó làm lối đi vào thửa đất.

Theo quy định tại Khoản 2.2, Điều 2, Mục 2, Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về việc hướng dẫn áp dụng pháp luật trong giải quyết án dân sự, hôn nhân gia đình:

“2.2. Việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập từ ngày 01/7/1980 (ngày Chính phủ ban hành Quyết định số 201/CP) đến trước ngày 15/10/1993 (ngày Luật Đất đai năm 1993 có hiệu lực):

b) Nếu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được thực hiện thì Tòa án công nhận hợp đồng trong các trường hợp sau đây:

b.1) Bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai;”

Như vậy, xác định phần diện tích đất đang có tranh chấp nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hai gia đình bà Quý và ông Chính, nhưng thực tế có việc gia đình bà Quý chuyển nhượng phần ngõ đi cho gia đình ông Chính, sau khi nhận chuyển nhượng phần diện tích này, ông Chính đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sử dụng ổn định, liên tục từ năm 1982 đến năm 2014, nay phần diện tích đó ông Chính vẫn sử dụng làm lối đi từ mương nước vào thửa đất của gia đình ông, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đặng T Q do đó cần giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Thường Tín.

Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội thì trên phần đất đang có tranh chấp có phần mái tôn của gia đình bà Quý, ngoài ra không có công trình tài sản gì khác.

Do không chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên bà Quý có trách nhiệm tháo dỡ phần mái tôn phía trên diện tích đất 7,2m<sup>2</sup> mà gia đình ông Chính đang sử dụng.

#### **Về án phí:**

Do không chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên Bà Đặng T Q phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với giá trị quyền sử dụng đất tranh chấp 29.600.000 đồng là 1.480.000 đồng. Tuy nhiên bà Quý là đối tượng người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định của pháp luật.

Bản án sơ thẩm xét xử là đúng, có căn cứ pháp luật nhưng cần sửa lại về phần áp dụng pháp luật, án phí và cách tuyên án.

Do sửa bản án dân sự sơ thẩm nên bà Đặng T Q không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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 được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

#### **QUYẾT ĐỊNH:**

\* Căn cứ vào:

- Khoản 1, Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;
- Điều 73, Điều 75 Luật Đất đai năm 1993;
- Điều 105 Luật Đất đai năm 2003;
- Điều 166, Điều 169 Luật Đất đai năm 2013;
- Khoản 9 Điều 26; Điều 146; Điều 147, Điều 271, 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về việc hướng dẫn áp dụng pháp luật trong giải quyết án dân sự, hôn nhân gia đình;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

\* Xử: sửa bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Thường Tín

1. Không chấp nhận đơn khởi kiện của bà Đặng T Q về việc yêu cầu gia đình ông Phạm Q C phải trả lại 7,40 m<sup>2</sup> đất tại thửa đất số 83, tờ bản đồ số 4 ở thôn Văn Xá, xã Nhị Khê, huyện Thường Tín, Hà Nội.

Bà Quý có trách nhiệm tháo dỡ phần mái tôn trên diện tích đất 7,2m<sup>2</sup> mà gia đình ông Phạm Q C đang sử dụng.

2. Bà Đặng T Q được miễn án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả bà Đặng Thi Quý 2.000.000 đồng (*Hai triệu đồng*) số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AB/2015/0007097 ngày 11/01/2019 tại Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Thường Tín.

Bà Đặng T Q không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả bà Đặng T Q 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai số AA/2018/012794 ngày 23/7/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội.

3. Trường hợp bản án có hiệu lực pháp luật được thi hành án 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 qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

**Nơi nhận:**

- Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội;

- Tòa án nhân dân huyện Thường Tín;

- Chi cục Thi hành án dân sự Thường Tín;

- Các đương sự;

- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

**Đặng Mạnh Cẩm Yên**