TOÀ □N NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ N□I

C□NG HOÀ X□ H□I CH□ NGH□A VI□T NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 244/2019/DS -PT
Ngày: 22/8/2019
V/v Tranh chấp ranh giới QSD đất

NHÂN DANH
N□□C C□NG HOÀ X□ H□I CH□ NGH□A VI□T NAM

TOÀ □N NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ N□I

Với Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Toàn Giang

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thu Hồng

Ông Đinh Như Lâm

Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Hoàng Thị Thu Hiền- Thẩm tra viên Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thuý Hà *– Kiểm sát viên.*

Ngày 28/8/2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 133/2019/TLPT-DS ngày 10/4/2019 về việc "Tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất".

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 249/2019/QĐXX-PT ngày 01/8/2019; giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn Trường, sinh năm 1961

Địa chỉ: Số nhà 317 Hồng Hà, Lê Lợi, thị xã Sơn Tây, Hà Nội. (Có mặt)

Bị đơn: Ông Lê Văn Liễu, sinh năm 1957;

Địa chỉ: Thôn 8, xã Kim Quan, huyện Thạch Thất, TP. Hà Nội. (Có mặt)

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Nguyễn Thị Chạm, sinh năm 1956

2/ Bà Nguyễn Thị Khuyên, sinh năm 1954

Trú tại: Thôn Cốc (Đội 7), xã Kim Quan, huyện Thạch Thất, TP. Hà Nội. (Có mặt)

Bà Chạm, bà Khuyên ủy quyền cho ông Nguyễn Văn Trường tham gia tố tụng.

3/ Ông Nguyễn Quang Sơn, sinh năm 1966;

Trú tại: Phòng 310 CT 19A3, tổ dân phố 19, phường Giang Biên, quận Long Biên, TP Hà Nội. (Vắng mặt)

Ông Sơn ủy quyền cho ông Trường tham gia tố tụng.

4/ Bà Cấn Thị Phúc, sinh năm 1962

Trú tại: Thôn 8, xã Kim Quan, huyện Thạch Thất, Hà Nội. (Có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 19/11/2014 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn là ông Nguyễn Văn Trường trình bày:

Thửa đất số 25, tờ bản đồ số 9, diện tích 287m^2 tại thôn 7, xã Kim Quan, huyện Thạch Thất, Hà Nội nguồn gốc là của các cố để lại cho bố, mẹ của ông là cụ Nguyễn Văn Tựu và cụ Lê Thị Tín. Cụ Tựu, cụ Tín quản lý, sử dụng ổn định, không có tranh chấp. Ngày 16/12/2002 Ủy ban nhân dân huyện Thạch Thất cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ Nguyễn Văn Tựu. Cụ Tựu chết năm 2003 và cụ Tín chết năm 2013. Cụ Tựu và cụ Tín có 04 người con là ông, ông Nguyễn Quang Sơn, bà Nguyễn Thị Khuyên và bà Nguyễn Thị Chạm.

Liền kề với thửa đất của gia đình ông về phía đông bắc là thửa đất số 27 của gia đình ông Nguyễn Văn Tùy. Khoảng năm 1991 – 1992 ông Tùy chuyển nhượng cho ông Lê Văn Thanh phần đất giáp với phần đất cổng và lối đi của gia đình ông. Sau đó, ông Thanh tiếp tục chuyển nhượng lại cho ông Liễu, thời điểm chuyển nhượng ông không biết. Thửa đất số 27 hiện tại chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tháng 9/2013, ông Liễu xây nhà thì tường bên (phía nam) nhà ông Liễu đã xây lấn sang đất nhà ông 5,5m^2 (chiều dài 11m, chiều rộng là 0,5m) làm ảnh hưởng đến độ rộng của lối dốc cổng nhà ông từ 2,8m còn 2,3m. Phía tường hậu (phía bắc) ông Liễu xây lấn sang đất nhà ông theo hình tam giác có cạnh là 5m và cạnh kia rộng 0,4m, tính ra diện tích là 1m^2 nên lấp kín vị trí cống tiêu thoát nước của tường bao nhà ông. Đường tiêu thoát nước của thửa đất nhà ông ổn định từ lâu, từ khi xây nhà xong ông Liễu tự ý xây trát lấp kín đường tiêu nên khi mưa toàn bộ nước chảy tràn qua cổng gây hư hỏng nền gạch lát và nguy hiểm cho việc đi lại.

Ngoài ra, trên sàn mái tầng 3 ông Liễu đổ bê tông chìa ra khỏi mép tường là 20cm, cụ thể theo chiều dài tường bên là 11, x 0,2 = 2,2m^2 và theo tường hậu là 5m x 0,2 = 1m^2. Tổng diện tích xây lấn sang đất nhà ông là 9,7m^2.

Khi xây tường bên nhà ở (về phía nam) tiếp giáp lối dốc cổng, ông Liễu tự ý trổ 5 chiếc cửa sổ (1m x 0,8cm) và các lỗ thoát khí nhà vệ sinh nhìn sang đất nhà ông và xây 2 mái chắn hắt (1,20 x 0,50)m có mũi nhọn ảnh hưởng đến tâm linh của nhà ông và chìa sang đất nhà ông 50cm.

Tháng 12/2015 ông đổ bê tông lối đi (dốc cổng) của gia đình ông giáp với phần đất đang có tranh chấp với ông Liễu, ông đổ đất nâng cao nền dốc lên 60cm và đổ bê

tông khoảng 10cm trùm lên ranh thoát nước, gia đình ông Liễu can ngăn không cho đặt đường ống thoát nước vì ông Liễu cho rằng đất của gia đình ông Liễu đến rãnh thoát nước. Năm 2013, ông Liễu làm nhà đã thống nhất dành 20cm đất làm rãnh thoát nước cho gia đình ông sát với đường mép gạch dốc cổng đã có từ trước. Khi ông Liễu xây móng nhà xong và chát tường xong thì ông Liễu cho rằng phần 20cm đất thuộc đất nhà ông Liễu nên đã tự ý lấp kín, dẫn đến nước mưa ứng đọng chảy tràn qua dốc cổng. Về vị trí mốc giới ông đề nghị căn cứ hồ sơ kỹ thuật thửa đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để xác định.

Ông Trường khởi kiện yêu cầu ông Liễu:

- Trả lại nguyên trạng ranh giới thửa đất nhà ông theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp và khắc phục hậu quả do việc xây lấn chiếm với số diện tích là 9,7m^2.

- Cắt bỏ 02 mái chắn hắt và lấp kín 05 cửa sổ, các lỗ thoát khí nhà vệ sinh nhìn sang thửa đất nhà ông.

- Làm trả lại đường tiêu thoát nước dài 15m, rộng 0,2m dọc theo mép tường nhà ông Liễu để nước không chảy tràn lên bề mặt cổng.

Bị đơn là ông Lê Văn Liễu trình bày:

Thửa đất số 27, tờ bản đồ số 19 tại thôn 7, xã Kim Quan, huyện Thạch Thất, Hà Nội có nguồn gốc là của ông và vợ ông là bà Cấn Thị Phúc nhận chuyển nhượng của ông Lê Văn Thanh từ năm 1987. Khi nhận chuyển nhượng, các bên có viết giấy chuyển nhượng, không ghi chiều dài, chiều rộng của thửa đất, ông chỉ biết có diện tích 106m^2, trên đất có nhà 3 gian cấp 4. Khi nhận chuyển nhượng hai bên cổng nhà ông Trường và nhà ông Nguyễn Văn Tùy kè bó gạch toàn bộ hai bên sườn nhà của nhà ông. Vợ chồng ông ở trên đất từ khi nhận chuyển nhượng đến nay.

Năm 2013, vợ chồng ông làm nhà, có mời ông Trường về thống nhất mốc giới. Ông Trường chỉ mốc giới tường hậu và đường cổng giữ nguyên hiện trạng. Quá trình làm nhà, ông Trường có về liên tục và chụp ảnh, thống nhất đường nước chảy. Tường bao nhà ông Trường bị đổ và ông có xây lại, ông Trường không ý kiến gì. Ông Trường cho rằng ông xây sang diện tích nhà ông Trường là không đúng. Cuối năm 2014, ông Trường đổ nền cao lên cổng đi khoảng 50cm và xây 02 hố ga có bị ngấm vào tường nhà ông. Hiện tại mốc giới không còn nữa vì ông Trường đã đổ đất lên, mốc ở sâu phía dưới.

Trước khi xây nhà ông có gọi ông Trường về, có vợ chồng ông và cả ông Nguyễn Văn Tùy chứng kiến mốc giới đất, ông Trường không có ý kiến gì. Nay ông xây dựng nhà xong thì ông Trường khởi kiện ông về việc lấn đất. Ông không lấn đất của ông trường nên không đồng ý với yêu càu khởi kiện.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Chạm trình bày: Bà là chị của ông Trường. Thửa đất số 25, tờ bản đồ số 9 diện tích 287m^2 tại thôn 7, xã Kim Quan, Thạch Thất, Hà Nội được UBND huyện Thạch Thất cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên hộ cụ Nguyễn Văn Tựu và cụ Lê Thị Tín (cha, mẹ của bà). Các anh, chị em trong gia đình bà sinh ra và lớn lên trên thửa đất này, lối dốc cổng, đường tiêu thoát nước có từ lâu, ổn định, không tranh chấp. Cuối năm 2013, gia đình ông Liễu liền kề xây dựng nhà tự ý trổ 5 chiếc cửa sổ và các ô thoát khí nhà vệ sinh hướng nhìn sang thửa đất của gia đình bà, trong đó có 02 chiếc cửa sổ lắp đặt thành phần mái chắn hắt nhô ra khoảng không phần đất nhà bà là 50cm. Ông Liễu xây tường nhà lấn chiếm ranh giới đất của gia đình bà là 5,5m^2, trong đó phía theo lối dốc cổng dài 11m, rộng 0,5m. Phía tường hậu nhà ông Liễu xây lấn là 0,4m, chiều dài là 5m theo hình tam giác, tính ra diện tích xây lấn chiếm là 1m^2. Mái nhà xây le trên sàn tầng 3 xây chìa ra so với mép tường là 20cm, tổng diện tích là 3,2m^2, cụ thể theo tường dài là 11m, tính ra diện tích xây lấn là 2,2m^2 và phía tường hậu có chiều dài của tường là 5m, tính ra diện tích xây lấn là 1m^2.

Bà yêu cầu ông Liễu có biện pháp khắc phục hậu quả đối với phần tường nhà ông Liễu xây lấn sang gia đình bà diện tích 6,5m^2 và cắt bỏ phần mái le chìa ra ngoài tường trên tầng 3 diện tích 3,2m^2, đồng thời lấp kín 5 ô cửa sổ, các lỗ thông khí, hai mái chắn hắt cửa sổ xây dựng chìa sang khoảng không đất của gia đình bà. Bà hoàn toàn nhất trí với yêu cầu khởi kiện của ông Trường và ủy quyền cho ông Trường tham gia tố tụng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Khuyên trình bày: Bà là chị của ông Trường. Nguồn gốc thửa đất số 25, tờ bản đồ số 9, diện tích 287m^2 tại thôn 7, xã Kim Quan, Thạch Thất, Hà Nội bà thống nhất với ý kiến của ông Trường. Năm 2013, gia đình ông Liễu xây nhà, có lần chiếm các phần diện tích như ông Trường đã trình bày. Nay ông Trường khởi kiện yêu cầu gia đình ông Liễu phải trả lại nguyên trạng ranh giới thửa đất nhà ông theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp và khắc phục hậu quả do việc xây lấn chiếm với số diện tích là 9,7m^2. Cắt bỏ 02 mái chắn hắt và lấp kín 05 cửa sổ, các lỗ thoát khí nhà vệ sinh nhìn sang thửa đất nhà ông. Làm trả lại đường tiêu thoát nước dài 15m, rộng 0,2m dọc theo mép tường nhà ông Liễu để nước không chảy tràn lên bề mặt cổng. Bà nhất trí với yêu cầu khởi kiện của ông Trường và ủy quyền cho ông Trường tham gia tố tụng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Quang Sơn trình bày: Ông là em của ông Trường, bà Chạm, bà Khuyên. Nguồn gốc thửa đất số 25, tờ bản đồ số 9, diện tích 287m^2 tại thôn 7, xã Kim Quan, Thạch Thất, Hà Nội ông thống nhất với ý kiến của ông Trường. Năm 2013, gia đình ông Liễu xây nhà, có lấn chiếm các phần diện tích đất như ông Trường đã trình bày. Nay ông Trường khởi kiện yêu cầu gia đình ông Liễu phải trả lại nguyên trạng ranh giới thửa đất nhà ông theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp và khắc phục hậu quả do việc xây lấn chiếm với số diện tích là 9,7m^2.

Cắt bỏ 02 mái chắn hắt và lấp kín 05 cửa sổ, các lỗ thoát khí nhà vệ sinh nhìn sang thửa đất nhà ông. Làm trả lại đường tiêu thoát nước dài 15m, rộng 0,2m dọc theo mép tường nhà ông Liễu để nước không chảy tràn lên bề mặt cổng. Ông nhất trí với yêu cầu khởi kiện của ông Trường và ủy quyền cho ông Trường tham gia tố tụng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Cấn Thị Phúc trình bày: Bà là vợ của ông Lê Văn Liễu. Nguồn gốc thửa đất số 27, tờ bản đồ số 19 xã Kim Quan, Thạch Thất, Hà Nội do ông Lê Văn Thanh (em con chú họ với ông Liễu) nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn Tùy. Sau khi mua ông Thanh xây dựng 4 gian nhà lợp ngói , nhà để máy xát gạo giáp với phần lối đi lên thửa đất nhà ông Trường. Năm 2001 vợ chồng bà nhận chuyển nhượng của ông Thanh nhà, đất trên và sử dụng nguyên trạng, không tranh chấp gì với nhà ông Trường.

Năm 2013 gia đình bà xây nhà kiên cố có mời ông Trường, ông Tùy xác định mốc giới. Ông Trường có bảo chúng tôi xây tường nhà giáp phần lối lên nhà ông thì cách lối đi phía cổng nhà ông 20cm, chúng tôi xây nhà cách trên 20cm. Năm 2014 ông Sơn yêu cầu gia đình tôi cắt mái le nhìn ra phía cổng lối lên thửa đất nhà ông, tuy nhiên, mái le vẫn chảy trên đất nhà tôi nên tôi không cắt. Sau đó ông Trường khởi kiện gia đình tôi về việc lấn đất, tôi thống nhất theo ý kiến của ông Liễu, không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông Trường vì gia đình tôi không lấn đất của nhà ông Trường.

Bản án dân sự sơ thẩm số 09 ngày 21/9/2018 của Tòa án nhân dân huyện Thạch Thất, Hà Nội đã Quyết định:

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Trường khởi kiện đòi lại quyền sử dụng đất bị lấn chiếm với ông Lê Văn Liễu.

Buộc ông Lê Văn Liễu và bà Cấn Thị Phúc phải trả ông Nguyễn Văn Trường diện tích đất lấn chiếm về phía Bắc (lối đi của nhà ông Trường) có chiều dài 3,0m + 9,6m + 8,9m + 4,0m, chiều rộng 0,4m, diện tích 5,2m^2; Phía Đông có chiều rộng 0,25m, chiều dài 3,7m + 3,9m, diện tích 1m^2. Tổng diện tích lấn chiếm là 6,2 m^2 tại thửa đất số 25, tờ bản đồ số 9, diện tích 287m^2 tại thôn 7, xã Kim Quan, Thạch Thất, Hà Nội. Ông Lê Văn Liễu và bà Cấn Thị Phúc phải thanh toán cho ông Nguyễn Văn Trường trị giá bằng tiền là 18.600.000đồng.

Buộc gia đình ông Liễu phá dỡ 02 mái le đổ bê tông sang thửa đất ông Nguyễn Văn Trường về phía Bắc (lối đi của nhà ông Trường), mỗi mái le có chiều dài 50cm, chiều rộng 1m.

Buộc ông Lê Văn Liễu và bà Cấn Thị Phúc phải mở đường thoát nước thải vệ sinh theo đường khác.

Bản án còn tuyên về quyền kháng cáo, án phí đối với các đương sự.

Không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm, bị đơn ông Lê Văn Liễu kháng cáo toàn bộ bản án .

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên kháng cáo.Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

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

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết xét xử vụ án theo trình tự phúc thẩm. Các đương sự thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật. Đơn kháng cáo của bị đơn được chấp nhận và đã nộp tạm ứng án phí.

Về nội dung: Kháng cáo của bị đơn không có cơ sở, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên án sơ thẩm theo quy định Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA HỘI ĐỒNG XÉT XỬ:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn ông Lê Văn Liễu trong hạn luật định và đã nộp tạm ứng án phí là hợp lệ về hình thức nên được chấp nhận.

[2] Về nguồn gốc và quá trình sử dụng :

Thửa đất số 25, tờ bản đồ số 19, diện tích 287m^2 tại thôn 7, xã Kim Quan, huyện Thạch Thất, Hà Nội nguồn gốc là của cụ Nguyễn Văn Tựu và cụ Lê Thị Tín và đã được Ủy ban nhân dân huyện Thạch Thất cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sốS 223304 ngày 16/12/2002 đứng tên hộ Nguyễn Văn Tựu. Sau khi Cụ Tựu chết năm 2003 và cụ Tín chết năm 2013 thì các con của cụ là ông Nguyễn Văn Trường, ông Nguyễn Quang Sơn, bà Nguyễn Thị Khuyên và bà Nguyễn Thị Chạm tiếp tục sử dụng đến nay.

Liền kề với thửa đất số 25 nêu trên về phía đông bắc là thửa đất số 27 hiện tại gia đình ông Lê Văn Liễu và vợ là bà Cấn Thị Phúc đang ở sử dụng. Ban đầu thửa đất số 27 của gia đình ông Nguyễn Văn Tùy. Khoảng năm 1990 – 1991 ông Tùy chuyển nhượng cho ông Lê Văn Thanh. Năm 2000, ông Thanh chuyển nhượng lại cho ông Liễu. Những lần chuyển nhượng các bên chỉ viết giấy tay với nhau, không ghi chiều dài, chiều rộng, diện tích cụ thể, không làm thủ tục với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Ủy ban nhân dân xã Kim Quan cung cấp thửa đất số 27 tờ bản đồ số 19, diện tích 106 m2 đo đạc năm 2001 do gia đình ông Liễu đang ở sử dụng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Trường

Năm 2013, gia đình ông Liễu xây dựng nhà 03 tầng đổ bê tông trên thửa đất số 27, vị trí nhà bê tông xây dựng liền kề với Thửa đất số 25, tờ bản đồ số 19 của gia đình ông Nguyễn Văn Trường. Tháng 5/2014 thì hai bên xảy ra tranh chấp, Ủy ban nhân dân xã Kim Quan đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại các biên bản của Ủy ban nhân dân xã Kim Quan ngày 04/6/2014, ngày 18/6/2014 tiến hành hòa giải về việc ông Liễu xây dựng nhà dẫn đến tranh chấp với ông Trường đã xác định: Ông Liễu xây dựng tự mở 02 cửa sổ, 03 ô thoáng nhìn sang phần đất nhà ông Trường và xây dựng lấn sang đất nhà ông Trường khoảng 06 m2 mà không được sự đồng ý của ông Trường là vi phạm. Phía ông Liễu cũng thừa nhận khi xây nhà có mở cửa sổ, ô thoáng sang phía nhà ông Trường là sai.

Ông Nguyễn Văn Trường khởi kiện yêu cầu: Trả lại nguyên trạng ranh giới thửa đất nhà ông theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp và khắc phục hậu quả do việc xây lấn chiếm với số diện tích là 9,7m^2. Cắt bỏ 02 mái chắn hắt và lấp kín 05 cửa sổ, các lỗ thoát khí nhà vệ sinh nhìn sang thửa đất nhà ông. Làm trả lại đường tiêu thoát nước dài 15m, rộng 0,2m dọc theo mép tường nhà ông Liễu để nước không chảy tràn lên bề mặt cổng.

Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định hiện trạng, đo đạc định giá thể hiện: Nhà bê tông 03 tầng xây dựng trên thửa đất số 27 của ông Lê Văn Liễu và bà Cấn Thị Phúc đã lấn sang thửa đất số 25 của ông Nguyễn Văn Trường về phía Bắc (lối đi của nhà ông Trường) có chiều dài 3,0m + 9,6m + 8,9m + 4,0m, chiều rộng 0,4m, diện tích 5,2m^2; Phía Đông có chiều rộng 0,25m, chiều dài 3,7m + 3,9m, diện tích 1m^2. Tổng diện tích lấn chiếm là 6,2 m^2. Giá trị quyền sử dụng đất là 3.000.000 đ/m2. Tầng 1, 2 nhà bê tông do ông Liễu xây dựng có mở hai cửa sổ phía trên là 02 mái le (ô văng) đổ bê tông có kích thước dài 1m, rộng 50 cm nhô ra sang phần lối đi thửa đất số 25 của gia đình nhà ông Trường. Ngoài ra ông Liễu còn đặt 01 ống nước thoát từ nhà vệ sinh sang phần đất lấn chiếm nhà ông Trường.

Như vậy, từ năm 2013 đến năm 2014 vợ chồng Lê Văn Liễu và bà Cấn Thị Phúc xây dựng nhà 03 tầng đổ bê tông trên thửa đất số 27 tờ bản đồ số 19, diện tích 106 m2 tại thôn 7, xã Kim Quan, huyện Thạch Thất, Hà Nội, thửa đất chưa được cấp giấy chứng nhận. Khi xây dựng đã lấn sang thửa đất số 25 của ông Nguyễn Văn Trường 6,2m^2. Tự mở hai cửa sổ phía trên là 02 mái le (ô văng) đổ bê tông nhô ra sang phần lối đi thửa đất số 25 của gia đình nhà ông Trường và đặt ống thoát nước thải vệ sinh sang phần đất lấn chiếm nhà ông Trường là vi phạm nghĩa vụ tôn trọng quy tắc xây dựng, nghĩa vụ bảo đảm an toàn đối với công trình xây dựng liền kề, nghĩa vụ của chủ sở hữu trong việc thoát nước thải theo quy định tại Điều 267, Điều 270 Bộ luật dân sự năm 2005. Vi phạm quy định tại Điều 6 khoản 2 của Luật

Xây dựng năm 2004 quy định : "Hoạt động xây dựng phải tuân thủ các quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn xây dựng". Tại Quyết định số 04 ngày 03/4/2008 của Bộ Xây dựng quy định : Quan hệ với các công trình bên cạnh: Công trình không được vi phạm ranh giới:

- Không bộ phận nào của ngôi nhà kể cả thiết bị, đường ống, phần ngầm dưới đất (móng, đường ống), được vượt quá ranh giới với lô đất bên cạnh;

- Không được xả nước mưa, nước thải các loại (kể cả nước ngưng tụ của máy lạnh), khí bụi, khí thải sang nhà bên cạnh.

Vì vậy, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trường là có căn cứ. Ông Liễu và bà Phúc có trách nhiệm phải trả lại phần đất xây dựng vi phạm sang thửa đất của ông Trường. Tuy nhiên, hiện trạng ông Liễu và bà Phúc đã hoàn thiện xong nhà xây và đưa vào sử dụng nên việc phá dỡ để trả lại diện tích đất lấn chiếm cho ông Trường sẽ ảnh hưởng đến kết cấu xây dựng của ngôi nhà. Do vậy, ông Liễu và bà Phúc phải thanh toán bằng tiền cho ông Trường phần đất lấn chiếm 6,2m^2 trị giá 18.600.000 đồng. Ông Liễu và bà Phúc có trách nhiệm tháo dỡ 02 mái le (ô văng) đổ bê tông có kích thước dài 1m, rộng 50 cm hiện nhô ra sang phần lối đi thửa đất số 25 của gia đình nhà ông Trường và phải có trách nhiệm tự mở đường thoát nước thải vệ sinh theo đường khác.

Đối với yêu cầu của ông Trường buộc ông Liễu lấp 05 cửa sổ, 02 lỗ thoát khí nhà vệ sinh nhìn ra lối cổng đi nhà ông Trường. Bản án sơ thẩm đã căn cứ Điều 271 của Bộ luật dân sự năm 2005 không chấp nhận yêu cầu này của ông Trường. Nguyên đơn ông Trường không kháng cáo bản án sơ thẩm nên cấp phúc thẩm không xem xét. Ông Nguyễn Văn Trường không yêu cầu ông Lê Văn Liễu và bà Cấn Thị Phúc Làm trả lại đường tiêu thoát nước dài 15m, rộng 0,2m dọc theo mép tường nhà ông Liễu để nước không chảy tràn lên bề mặt cổng vì ông Trường đã tự làm đường tiêu thoát nước mới trên thửa đất của mình. Đây là sự tự nguyện của đương sự nên được chấp nhận.

[2.3] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Liễu: Cho rằng không xây nhà lấn sang diện tích nhà ông Trường, khi xây dựng nhà đã thống nhất với ông Trường về mốc giới, đường nước chảy. Việc ông mở cửa sổ ô thoáng, xây mái le là thuộc phần đất của nên ông không cắt bỏ và ông Trường không có ý kiến gì. Nhưng ông Liễu thừa nhận xây dựng nhà trên thửa đất do vợ chồng ông mua lại chỉ có giấy viết tay, không ghi diện tích, kích thước các cạnh, chưa được cấp giấy chứng nhận. Không có văn bản việc thỏa thuận giữa hai bên khi xây dựng.

Từ những nhận định nêu trên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Lê Văn Liễu.

[3] Về án phí:

Về án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu khởi kiện của ông Trường được chấp nhận nên ông Trường không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm . Ông Liễu phải chịu toàn bộ án phí dân sự theo quy định của pháp luật.

Về án phí phúc thẩm: Ông Liễu phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do kháng cáo không được chấp nhận.

[4] Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ các Điều 265, 266, 267, 269, 270, 271 Bộ luật dân sự năm 2005; Luật Xây dựng năm 2004;

Căn cứ Pháp lệnh về án phí, lệ phí Toà án;

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Xử: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Lê Văn Liễu. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 09 ngày 21/9/2018 của Tòa án nhân dân huyện Thạch Thất, Hà Nội và Quyết định như sau:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Trường khởi kiện đòi lại quyền sử dụng đất bị lấn chiếm với ông Lê Văn Liễu.

[2] Buộc ông Lê Văn Liễu và bà Cấn Thị Phúc phải trả ông Nguyễn Văn Trường diện tích đất lấn chiếm về phía Bắc (lối đi của nhà ông Trường) có chiều dài 3,0m + 9,6m + 8,9m + 4,0m, chiều rộng 0,4m, diện tích 5,2m^2; Phía Đông có chiều rộng 0,25m, chiều dài 3,7m + 3,9m, diện tích 1m^2. Tổng diện tích lấn chiếm là 6,2 m^2 tại thửa đất số 25, tờ bản đồ số 9, diện tích 287m^2 tại thôn 7, xã Kim Quan, Thạch Thất, Hà Nội. Ông Lê Văn Liễu, bà Cấn Thị Phúc được sử dụng 6,2m2 đất đã lấn sang nhà ông Trường và phải thanh toán cho ông Nguyễn Văn Trường trị giá bằng tiền là 18.600.000đồng. *(Có sơ đồ kèm theo bản án).*

[3] Buộc ông Lê Văn Liễu và bà Cấn Thị Phúc phá dỡ 02 mái le đổ bê tông sang thửa đất ông Nguyễn Văn Trường về phía Bắc (lối đi của nhà ông Trường), mỗi mái le có chiều dài 50cm, chiều rộng 1m.

[4] Buộc ông Lê Văn Liễu và bà Cấn Thị Phúc phải mở đường thoát nước thải vệ sinh theo đường khác.

[5] Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Lê Văn Liễu phải chịu 900.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại ông Trường số tiền 600.000đ (sáu trăm nghìn đồng) theo biên lai số 0004289 ngày 19/3/2015 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Thạch Thất, Hà Nội.

Án phí phúc thẩm dân sự: Ông Lê Văn Liễu phải chịu 300.000đồng án phí dân sự phúc thẩm. Được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo

biên lai số 0006625 ngày 26/3/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Thạch Thất, Hà Nội.

Tr- ờng hợp bản án, quyết định đ- ợc thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì Ng- ời đ- ợc thi hành án dân sự, ng- ời 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 c- ỡng 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 đ- ợc thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

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

Nơi nhận:
- *Viện kiểm sát TP Hà Nội*
- *Toà án ND huyện Thạch Thất;*
-*Chi cục THADS huyện Thạch Thất;*
-*Các đương sự;*
- *Lưu HSVA, VP*

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

CÁC THẨM PHÁN **THẨM PHÁN CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

.