| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**THÀNH PHỐ HÀ NỘI** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

Bản án số: 134/2024/DS-PT
Ngày: 29-02-2024
V/v "Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu công nhận 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 Nguyễn Thị Lan Anh
Các thẩm phán: Ông Đỗ Minh Hoàng
Ông Vũ Toàn Giang

***Thư ký ghi biên bản phiên tòa:*** Bà Đinh Thị Thu Hương - Thẩm tra viên chính

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên toà*:** Bà Nguyễn Mai Thanh - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 02 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 17/2023/TLPT-DS ngày 20/11/2023 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đấ; yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2023/DS-ST ngày 06 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện ĐP11, thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 04/2024/QĐ-PT ngày 03 tháng 01 năm 2024 giữa các đương sự:

***Nguyên đơn*:** Chị **NTH1**, sinh năm 1980; Địa chỉ: Cụm 12, xã TH6, huyện ĐP11, thành phố Hà Nội; *Có mặt.*

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn*: Chị **LTH2**, sinh năm 1994; Địa chỉ: Thôn PC12, xã XĐ13, huyện PT14, thành phố Hà Nội; Theo Hợp đồng ủy quyền 01/11/2021. *Có mặt.*

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của chị H1:* Luật sư **NPH3**, Văn phòng luật sư PH15. *Có mặt.*

***Bị đơn*:** Ông **PQT4**, sinh năm 1963; Địa chỉ: Số nhà 189, NS16, Cụm 13, thôn TH17, xã TH6, huyện ĐP11, thành phố Hà Nội; *Có mặt.*

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập***: Anh **PQB5**, sinh năm 1988; Nơi ĐKHKTT: Cụm 13, thôn TH17, xã TH6, huyện ĐP11, thành phố Hà Nội; Hiện trú tại: Cụm 11, thôn TH17, xã TH6, huyện ĐP11, thành phố Hà Nội. *Vắng mặt.*

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

1. **UBND xã TH6**, huyện ĐP11, thành phố Hà Nội.

*Người đại diện theo pháp luật*: Ông ĐVM7 - Chủ tịch UBND xã; *Vắng mặt.*

2. Anh **NTT8**, sinh năm 1985; Địa chỉ: Cụm 3, xã TH6, huyện ĐP11, thành phố Hà Nội; *Xin vắng mặt.*

3. Bà **NTN9**, sinh năm 1965; Địa chỉ: Cụm 13, thôn TH17, xã TH6, huyện ĐP11, thành phố Hà Nội; *Vắng mặt.*

4. Chị **LMD10**, sinh năm 1992; Địa chỉ: Cụm 13, thôn TH17, xã TH6, huyện ĐP11, thành phố Hà Nội; *Vắng mặt.*

*Do có kháng cáo của bà NTH1 là nguyên đơn trong vụ án.*

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

**Theo án sơ thẩm vụ án có nội dung như sau:**

**** Theo đơn khởi kiện và lời trình bày của nguyên đơn là chị NTH1***: Chị là chủ sử dụng hợp pháp của thửa đất số 782, tờ bản đồ số 10, diện tích 57,7m$^2$ tại khu TV18, xã TH6, huyện ĐP11. Thửa đất đã được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp GCNQSD đất số CB857278 ngày 22/12/2015, tên chủ sử dụng là NTH1. Giáp ranh liền kề với thửa đất số 782 của chị là thửa đất số 781 của vợ chồng anh NĐC19 và thửa đất số 634 của ông PQT4. Cả hai thửa đất liền kề cũng đều đã được cấp GCNQSD đất. Khoảng năm 2020, chị kiểm tra đất để làm nhà thì phát hiện thấy một phần đất của chị có diện tích 8,55m$^2$ đã bị gia đình ông PQT4 xây nhà lấn sang. Chị phản ánh sự việc với ông T4 thì ông T4 khẳng định ông chỉ làm nhà đủ với diện tích của nhà ông được nhà nước công nhận. Khi chuẩn bị làm nhà, địa chính xã TH6 là anh NTT8 đã đo đủ đất cho gia đình ông. Vì lúc đó ông T4 khẳng định làm nhà đủ diện tích và không chịu có nghĩa vụ gì với thiệt hại của chị nên chị đã làm đơn tố cáo anh T8. Sau đó, UBND huyện ĐP11 cũng đã có kết luận đối với việc làm của anh T8 nhưng cuối cùng cả anh T8 và ông T4 đều không ai có nghĩa vụ gì với phần đất bị hụt mất của chị.

Vì vậy, chị khởi kiện đề nghị Tòa án buộc ông PQT4 phải tháo dỡ phần công trình xây dựng trên đất để trả lại 8,55m$^2$ đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của chị.

**** Bị đơn là ông PQT4 trình bày***: Năm 2013, ông được đền bù 80m$^2$ tại thửa đất số 634 (lô 2) tờ bản đồ số 10 tại khu TV18, xã TH6, huyện ĐP11. Ngày 03/6/2013, UBND huyện đã cấp GCNQSD thửa đất cho ông. Hai phía thửa đất của ông liền kề với thửa đất của ông NVL20 và một thửa đất khác (sau này ông mới biết là của chị H1). Khoảng cuối năm 2018, ông chuẩn bị làm nhà trên thửa đất nên đã đến UBND xã TH6 để đề nghị xác định lại ranh giới với các thửa đất liền kề. Ông không gửi đơn đề nghị tại bộ phận tiếp nhận đơn của UBND xã mà

trực tiếp đến gặp cán bộ địa chính tại phòng làm việc. Ông đã gặp anh NTT8, anh T8 cho biết ông NTT21 phụ trách công tác địa chính xã đi vắng và anh T8 trực tiếp nhận đơn của ông. Sau đó anh T8 có báo cáo lại với ông T21 hoặc lãnh đạo UBND xã TH6 hay không thì ông không biết. Khoảng 2 tuần sau, anh T8 đến đo đất cho gia đình ông. Ngoài anh T8 không còn thành phần nào khác của UBND xã TH6. Chứng kiến việc đo đất có ông NVT22 ở khu CC23, cụm 12, thôn TH17, xã TH6. Trước khi đo, anh T8 đưa cho ông xem một bản in sơ đồ đất của các gia đình bên cạnh. Ông nhìn thấy thửa đất còn lại giáp đất nhà ông ghi tên chủ đất là L24, không phải là H1. Khi tiến hành đo, ông gọi ông NTH25 (là người đang sử dụng thửa đất của ông L20) đến chứng kiến. Trên thửa đất của ông L20 đã có nhà, xưởng xây dựng sẵn nên anh T8 lấy mốc là bức tường nhà và đo đủ đất cho ông. Khoảng 20 ngày sau, gia đình ông khởi công xây dựng theo đúng mốc giới mà anh T8 đã xác định. Suốt quá trình ông làm nhà không có ai đến kiểm tra hoặc phản ánh gì. Sau khi xây nhà xong ông cho vợ chồng con trai là anh PQB5 và chị LMD10 đến ở. Đầu năm 2020, phía bên ông L20 phá dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên đất. Khoảng tháng 6 năm 2020, chủ thửa đất ngoài cùng, giáp với thửa đất của chị H1 chuẩn bị làm nhà cũng nhờ địa chính đến kiểm tra xác định lại mốc giới thì chị H1 phát hiện ra diện tích thửa đất của chị đã bị thiếu. Chị H1 tố cáo anh T8 đo đất cho ông lấn sang phần đất của nhà chị. Thanh tra huyện và UBND xã TH6 đã giải quyết và có kết luận anh T8 phải có nghĩa vụ chính đối với chị H1, gia đình ông chỉ hỗ trợ một phần. Vì vậy, chị H1 khởi kiện ông đòi ông tháo dỡ công trình để trả lại đất, ông không đồng ý vì ông chỉ sử dụng đủ diện tích đất ông đã được nhà nước giao. Về việc chị H1 bị thiệt hại do thiếu đất, đề nghị Tòa án buộc anh T8 phải có nghĩa vụ bồi thường cho bà H1. Ông tự nguyện hỗ trợ cho anh T8 số tiền 45.000.000 đồng để anh T8 bồi thường bà H1.

**** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập, anh PQB5 trình bày***: Khoảng năm 2018, sau khi bố mẹ anh làm xong ngôi nhà trên thửa đất số 634, tờ bản đồ số 10 tại khu TV18, xã TH6, thì vợ chồng anh đến sinh sống trên nhà đất này. Sau đó, bố mẹ anh đã làm thủ tục tặng cho anh quyền sử dụng toàn bộ thửa đất và tài sản trên đất. Ngày 24/10/2022, Văn phòng đăng ký đất đai huyện ĐP11 đã chỉnh lý sang tên anh. Đối với yêu cầu khởi kiện đòi đất của chị H1, anh đề nghị Tòa án không chấp nhận vì gia đình anh chỉ sử dụng đủ 80m$^2$ đất do nhà nước giao. Việc xây nhà sang phần đất của bà H1 là do lỗi của anh T8 nên anh T8 phải chịu trách nhiệm tòa bộ. Do hiện nay anh đã là chủ sở hữu hợp pháp của ngôi nhà 3 tầng xây trên thửa đất số 634, tờ bản đồ số 10 tại khu TV18 trong đó một phần ngôi nhà đã xây dựng trên diện tích 8,55m$^2$ đất của chị NTH1 nên anh cũng có yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án công nhận cho anh được quyền sử dụng hợp pháp đối với phần diện tích 8,55m$^2$ đất đó. Đối với phần diện tích 8,55m$^2$ còn lại của thửa đất số 634, tờ bản đồ số 10 thuộc quyền sử dụng hợp pháp

của anh, anh đề nghị Tòa án công nhận cho anh NTT8 được quyền sử dụng đồng thời buộc anh T8 phải có nghĩa vụ toàn bộ đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

***Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:***

- *Bà NTN9 trình bày*: bà thống nhất với quan điểm của ông T4 và anh B5, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H1. Đề nghị Tòa án buộc anh T8 phải có nghĩa vụ bồi thường toàn bộ thiệt hại cho bà H1.

- *Chị LMD10 trình bày*: Chị và anh B5 được ông T4 cho thửa đất số 634, từ bản đồ số 10, diện tích 80m$^2$ và ngôi nhà 3 tầng trên đất. Quá trình xây dựng ngôi nhà như thế nào do ông T4 làm chủ, vợ chồng chị không biết gì. Việc chị H1 khởi kiện đòi một phần đất trên có một phần ngôi nhà vợ chồng chị đang ở chị không có quan điểm gì, tất cả do ông T4 quyết định.

- *Đại diện UBND xã TH6 trình bày*: UBND xã không nhận được đơn đề nghị xác định mốc giới đất của ông PQT4 và không cử anh NTT8 thực hiện công việc xác định mốc giới cho gia đình ông T4. Đề nghị Tòa án xác định trách nhiệm của các bên liên quan đến yêu cầu khởi kiện của chị H1 và giải quyết theo quy định pháp luật.

- *Anh NTT8 trình bày*: Anh thừa nhận có đến đo lại diện tích đất cho ông T4. Trước đó ông T4 đã được UBND huyện trực tiếp là Phòng Tài nguyên và Môi trường giao đất. Anh không đồng ý với quan điểm của ông T4 và anh B5 cho rằng anh là người phải có trách nhiệm hoàn toàn đối với việc ông T4 làm nhà lấn sang một phần đất của chị H1 vì từ ngày khởi công cho đến khi kết thúc xây dựng, ông T4 đều không báo cho chính quyền địa phương nên không ai biết ông T4 có xây dựng đúng phần đất của ông hay không. Ông T4 cũng không thông báo cho các chủ sử dụng đất hai bên biết. Vì vậy, mới xảy ra sự việc ông T4 xây sang một phần đất của chị H1. Hiện tại cũng chỉ có chị H1 là người bị thiệt hại do bị thiếu hụt đất mà ông T4 và con ông T4 đang được hưởng lợi. Do đó, anh đồng ý hỗ trợ một phần tiền để gia đình ông T4 hoàn trả cho chị H1 giá trị phần diện tích đất đã bị gia đình ông T4 sử dụng. Anh không đồng ý nhận phần diện tích 8,55m$^2$ đất của gia đình ông T4 tự nguyện cho anh.

**** Người làm chứng là:***

- *Ông NTH25 trình bày*: Ông không phải là chủ của một trong hai thửa đất liền kề giáp ranh với thửa đất của ông T4. Trước đó ông có mượn thửa đất giáp với thửa của ông T4 để làm một ngôi nhà tạm. Ông không nhớ chính xác ngày tháng nhưng ông nhớ vào khoảng năm 2018, trước khi ông T4 khởi công xây dựng nhà một thời gian, ông có thấy anh T8, là địa chính xã TH6, có đến đo đất cho ông T4. Ngoài ông còn có ông NVT22, người cùng xã, cũng chứng kiến và hỗ trợ cầm thước dây giúp anh T8. Ông thấy anh T8 lấy mốc là bức tường ngôi nhà tạm ông đã xây rồi tự kéo dây, vạch mốc sơn cho nhà ông T4.

- *Ông NVT22 trình bày*: Khoảng cuối năm 2017 (âm lịch) ông có nhờ anh T8 đến đo đất giúp. Sau khi đo cho nhà ông thì ông cùng với anh T8 đến đo cho nhà ông T4. Khi đo, anh T8 lấy mốc là bức tường nhà kho của thửa đất sát bên cạnh và nhờ ông giữ một đầu dây để cho anh T8 kéo thước đo. Sau đó anh T8 lấy sơn vạch mốc và đóng cọc.

*Tại phiên tòa sơ thẩm*: Chị NTH1 trình bày, theo thông tin cung cấp của ông T4 và anh B5 thì hiện nay anh B5, con trai ông T4 đã được ông T4 cho toàn bộ nhà, đất của ông T4 nên chị đề nghị Tòa án buộc anh B5 phải di dời nhà để trả lại quyền sử dụng đất cho chị.

Ông PQT4, anh PQB5, bà NTN9 và chị LMD10 vẫn giữ nguyên quan điểm như đã trình bày.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện ĐP11 tại phiên tòa phát biểu ý kiến*: về việc tuân theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng, các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đúng pháp luật. Về quan điểm giải quyết nội dung vụ án: Có đủ căn cứ xác định năm 2018 gia đình ông PQT4 có xây lấn sang diện tích đất nhà chị NTH1 8,55$m^2$ đất, làm giảm diện tích đất của gia đình chị H1. Việc gia đình ông T4 xây sai mốc giới có phần lỗi của cả anh NTT8 và gia đình ông T4. Khi xây dựng ông T4 không có đơn gửi địa chính xã TH6 theo quy định, khi xác định mốc giới ông T4 không yêu cầu địa chính xã lập biên bản đo đạc các mốc giới, không mời hộ chị H1 đến chứng kiến, anh T8 có lỗi không thực hiện đúng quy trình xác định mốc giới cho hộ ông T4. Gia đình ông T4 đang được hưởng 8.55$m^2$ đất của chị H1. Việc gia đình ông T4 đề nghị tòa giao cho anh T8 8,55$m^2$ đất còn lại của nhà ông cho anh T8 là không phù hợp với quy định về cấp chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, ông T4 và anh T8 phải có trách nhiệm liên đới bồi thường thiệt hại cho chị NTH1. Tuy nhiên thửa đất hiện nay đã chỉnh lý biến động sang tên anh B5 con ông T4 và xét yêu cầu độc lập của anh B5, để đảm bảo quyền lợi nghĩa vụ của các bên đương sự. Căn cứ các điều 579, 580, 582,584, 585, 587 BLDS, đề nghị HĐXX chấp nhận đơn khởi kiện của chị H1 và chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của anh B5 buộc anh B5 và anh T8 mỗi người phải bồi thường 50 % thiệt hại cho chị H1 theo giá trị bằng tiền tương đương 8,55$m^2$ x 65.000.000 đồng/$m^2$ = 555.750.000 đồng, anh B5 và anh T8 mỗi người phải bồi thường cho chị H1 277.875.000 đồng và công nhận cho anh B5 được sử dụng hợp pháp 8,55$m^2$ đất của chị H1. Anh T8 và anh B5 phải chịu án phí theo quy định.

*Tại bản án dân sự sơ thẩm số 17/2023/DS-ST ngày 06/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện ĐP11, Hà Nội đã xử:*

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà NTH1.

Xác định ông PQT4 là người chiếm hữu không có căn cứ pháp luật đối với quyền sử dụng 8,55$m^2$ đất của thửa đất số 782, tờ bản đồ số 10, tại khu TV18, xã

TH6, huyện ĐP11, thành phố Hà Nội, thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà NTH1 theo GCNQSD đất số CB 857278 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 22/12/2015.

Xác định anh PQB5 là người thứ ba được ông PQT4 chuyển giao tài sản do ông T4 đã chiếm hữu của bà H1.

Xác định anh NTT8 có một phần lỗi trong việc ông PQT4 chiếm hữu 8,55m$^2$ đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà NTH1

Buộc anh PQB5 và anh NTT8 có nghĩa vụ liên đới hoàn trả bà NTH1 giá trị quyền sử dụng 8,55m$^2$ đất trên bằng tiền là 555.570.000 đồng. Trong đó anh PQB5 phải có nghĩa vụ hoàn trả bà H1 số tiền 389.025.000 đồng (số tiền viết bằng chữ: Ba trăm tám mươi chín triệu, không trăm hai mươi lăm nghìn đồng), anh NTT8 phải có nghĩa vụ hoàn trả bà H1 số tiền 166.725.000 đồng (số tiền viết bằng chữ: Một trăm sáu mươi sáu triệu, bảy trăm hai mươi lăm nghìn đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của anh PQB5

2.1 Công nhận cho anh PQB5 được quyền sử dụng hợp pháp đối với 8,55m$^2$ đất của thửa đất số 782 tờ bản đồ số 10, tại khu TV18, xã TH6, huyện ĐP11, thành phố Hà Nội, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp GCNQSD đất cho bà NTH1 theo GCNQSD đất số CB857278 cấp ngày 22/12/2015. Vị trí cụ thể như sau: Phía Bắc dài 0,44m, giáp đường nhựa. Phía Nam dài 0,70m, giáp rãnh. Phía Đông dài 15m, giáp phần đất còn lại của thửa đất số 782, tờ bản đồ số 10 của bà NTH1.

Anh PQB5 có quyền, nghĩa vụ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký, kê khai; đề nghị cấp GCNQSD đất đối với phần diện tích đất được công nhận theo quy định pháp luật.

Khi có yêu cầu, bà NTH1, người đang quản lý GCNQSD đất số CB857278 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 22/12/2015, có nghĩa vụ giao lại cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để cấp mới hoặc điều chỉnh lại tên chủ sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo Quyết định của bản án và theo quy định của pháp luật. Trường hợp người đang quản lý không giao hoặc không thể giao lại được thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện theo quy định tại Điều 178 Luật thi hành án dân sự năm 2014 và Nghị định số 62/2015/NĐ- CP ngày 18/7/2015 (sửa đổi, bổ sung tại Nghị định 33/2020/NĐ- CP ngày 17/3/2020) của Chính phủ về hướng dẫn Luật thi hành án dân sự.

2.2 Không chấp nhận yêu cầu của anh PQB5 về việc buộc anh NTT8 nhận quyền sử dụng 8,55m$^2$ đất của thửa đất số 634, tờ bản đồ số 10, tại địa chỉ Khu

TV18, xã TH6, huyện ĐP11 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của anh B5 và anh T8 phải có nghĩa vụ hoàn trả toàn bộ 8,55m$^2$ đất tương đương với số tiền 555.750.000 đồng cho bà NTH1.

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

Không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm, chị NTH1 nguyên đơn trong vụ án kháng cáo một phần bản án và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm buộc ông PQT4 và ông NTT8 liên đới bồi thường cho chị 983.000.000 đồng (Chín trăm tám mươi ba triệu đồng) đảm bảo quyền lợi chính đáng, hợp pháp của gia đình chị.

***Tại phiên tòa phúc thẩm**:*

*Nguyên đơn:* giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.

*Bị đơn:* giữ nguyên lời khai như cấp sơ thẩm, đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

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

***Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội:***

Về tố tụng: Hội đồng xét xử và các đương sự tuân thủ đầy đủ các quy định của BLTTDS.

Về nội dung: Sau khi phân tích nội dung vụ kiện, đại diện VKS nhân dân thành phố Hà Nội đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 BLTTDS giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 17/2023/DS-ST ngày 16/09/2023 của Tòa án nhân dân huyện ĐP11, thành phố Hà Nội.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà; sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu quan điểm giải quyết vụ kiện, Hội đồng xét xử nhận định:

**[1] Về tố tụng:** Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà NTH1 kháng cáo trong hạn luật định, đã nộp dự phí kháng cáo về hình thức là hợp lệ.

Nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và bị đơn có mặt; Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh NTT8 xin xét xử vắng mặt. Các đương sự khác vắng mặt không có lý do Hội đồng xét xử xét xử theo quy định của pháp luật.

**[2] Về nội dung:**

Hội đồng xét xử nhận thấy:

***[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn***:

Nhận thấy, thửa đất số số 782, tờ bản đồ số 10, diện tích 57,7m$^2$ tại khu TV18, xã TH6, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp GCNQSD đất số CB857278 ngày 22/12/2015 cho người sử dụng đất là chị NTH1.

Giáp ranh liền kề với thửa đất số 782 của chị là thửa đất số 781 của vợ chồng anh NĐC19 và thửa đất số 634 của ông PQT4. Cả hai thửa đất liền kề cũng đều đã được cấp GCNQSD đất. Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO747222 do UBND huyện ĐP11 cấp ngày 03/6/2013 cho người sử dụng là ông PQT4, ngày 24/10/2022, Văn phòng đăng ký đất đai huyện ĐP11 chỉnh lý sang tên anh PQB5, xác định được hiện tại anh PQB5 là chủ sử dụng hợp pháp của thửa đất số 634, tờ bản đồ số 10, tại khu TV18, xã TH6 đồng thời là chủ sở hữu tài sản là ngôi nhà 3 tầng xây đất như nêu trên.

Căn cứ kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 782 của chị H1 xác định được, một phần ngôi nhà 3 tầng do vợ chồng ông PQT4, bà NTN9 xây dựng từ năm 2018, đang gắn liền với một phần diện tích của thửa đất số 782 của chị H1, có kích thước chiều dài 15m, chiều rộng một phía là 0,44m, một phía là 0,70m, tổng diện tích xây dựng là 8,55m$^2$/1 sàn. Do đó, cấp sơ thẩm xác định bà NTH1 khởi kiện đòi ông T4 và buộc anh B5 là chủ sử dụng sở hữu hợp pháp phải trả lại cho bà 8,55m$^2$ đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà là có căn cứ, phù hợp với quy định tại Điều 166 của Bộ luật dân sự.

Hội đồng định giá tài sản kết luận tại Biên bản định giá tài sản ngày 07/6/2023 là 65.000.000 đồng/m$^2$ tương đương với số tiền là 8,55m$^2$ x 65.000.000 đồng/m$^2$ = 555.750.000 đồng.

***[2.2] Xét yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh PQB5***: Đề nghị Toà án công nhận quyền sử dụng hợp pháp cho anh đối với 8.55m$^2$ đất trên và cho anh T8 diện tích đất trên nhưng buộc anh T8 phải có nghĩa vụ thanh toán toàn bộ giá trị đất trên cho chị H1.

Hội đồng xét xử nhận thấy: Trên cơ sở lời khai của vợ chồng ông T4, bà N9, căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO747222 do UBND huyện ĐP11 cấp ngày 03/6/2013 cho người sử dụng là ông PQT4 và ngày 24/10/2022, Văn phòng đăng ký đất đai huyện ĐP11 chỉnh lý sang tên anh PQB5, xác định được hiện tại anh PQB5 là chủ sử dụng hợp pháp của thửa đất số 634, tờ bản đồ số 10, tại khu TV18, xã TH6 đồng thời là chủ sở hữu tài sản là ngôi nhà 3 tầng xây đất như nêu trên.

Thực tế căn nhà 3 tầng của anh B5 trong đó có một phần xây dựng trên diện tích 8,55m$^2$ đất của chị H1 đã được thiết kế và xây dựng kiên cố. Việc phá dỡ phần công trình trên diện tích đất này để trả lại cho chủ sử dụng hợp pháp là chị H1 sẽ làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến giá trị và giá trị sử dụng của toàn bộ phần công trình còn lại có diện tích xây dựng 71,45m$^2$/1 sàn. Do đó, yêu cầu của chị H1 về việc buộc anh B5 di dời ngôi nhà 3 tầng của anh về đúng vị trí đất của gia đình anh để trả lại đất cho chị là không phù hợp. Xét thấy, thửa đất của chị H1 chưa có công trình xây dựng nào trên đất. Phần diện tích đất còn lại của bà vẫn đảm bảo

quy định về hạn mức diện tích đất tối thiểu của thửa đất riêng biệt theo quy định tại Quyết định số 20/2017/QĐ- UBND ngày 01/6/2017 của UBND thành phố Hà Nội "Ban hành quy định về hạn mức giao đất; hạn mức công nhận quyền sử dụng đất; kích thước, diện tích đất ở tối thiểu được phép tách thửa cho hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn thành phố Hà Nội". Vì vậy, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu độc lập của anh B5 công nhận anh là chủ sử dụng hợp pháp đối với phần diện tích đất 8,55m$^2$ của chị H1 mà anh đang thực tế chiếm hữu, sử dụng là phù hợp với pháp luật.

Về việc bồi thường đối với phần diện tích 8,55m$^2$ của chị H1 đang do anh B5 chiếm hữu, sử dụng: Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ Điều 580 của Bộ luật dân sự, xác định giá trị bằng tiền để hoàn trả cho chị H1 cũng là đảm bảo được quyền và lợi ích hợp pháp của chị H1.

***[2.3] Xác định người có nghĩa vụ hoàn trả và mức hoàn trả đối với phần diện tích đất bị giảm sút của chị NTH1.***

Nhận thấy ngày 24/10/2022, trước thời điểm chị H1 khởi kiện yêu cầu ông T4 trả lại đất, anh PQB5 đã được ông T4, bà N9 chuyển giao quyền sở hữu toàn bộ ngôi nhà 3 tầng và quyền sử dụng đất theo Hợp đồng tặng cho và đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận. Do vậy, căn cứ quy định tại Điều 582 của Bộ luật dân sự, anh B5 là người thứ ba đang thực tế chiếm hữu, sử dụng tài sản của chị H1 phải có nghĩa vụ hoàn trả tài sản cho bà H1.

Ông T4 và anh B5 đều cho rằng việc chị H1 bị thiếu 8,55m$^2$ đất hoàn toàn do lỗi của anh NTT8 đã xác định nhầm vị trí đất nên anh T8 là người phải có nghĩa vụ bồi hoàn cho chị H1. Hội đồng xét xử xét thấy: Trên cơ sở lời khai của những người làm chứng và kết luận số 157/KL-UBND ngày 18/3/2021 của UBND huyện ĐP11, có thể khẳng định, trước khi ông T4 khởi công xây dựng nhà có nhờ cá nhân anh NTT8, khi đó đang là cán bộ địa chính xã TH6, đã đến đo lại diện tích đất cho ông T4. Tuy nhiên, ông T4 cũng thừa nhận, sau khi anh T8 thực hiện việc đo đạc một thời gian thì ông T4 mới khởi công xây dựng. Khi đó, ông T4 không có văn bản thông báo ngày khởi công đến UBND xã và cũng không thông báo cho ông L20 và bà H1 là hai chủ thửa đất liền kề đến chứng kiến việc ông làm đúng mốc giới. Trong khi đó, vợ chồng ông T4 đã được Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện ĐP11 tiến hành giao đất từ năm 2013, khi giao có sơ đồ mốc giới cụ thể và sau đó đã được cấp GCNQSD đất theo đúng sơ đồ giao đất. Việc anh T8 xác định lại mốc giới cho ông T4 không có biên bản và sơ đồ kèm theo nên không có cơ sở để kết luận lỗi hoàn toàn thuộc anh T8. Bản thân vợ chồng ông T4 là chủ sử dụng đất đã được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất, phải có nghĩa vụ sử dụng đất đúng ranh giới thửa đất được giao trước đó. Khi thực hiện việc xây dựng không thông báo cho các chủ của thửa đất liền kề với mình để đảm bảo không có tranh chấp về ranh giới. Vợ chồng ông T4 cũng có lỗi khi chưa

thực hiện đúng nghĩa vụ của người sử dụng đất quy định tại Điều 170 của Luật đất đai 2013, hậu quả dẫn đến việc chiếm hữu, sử dụng tài sản của bà H1 không có căn cứ pháp luật. Do đó, ông T4 và anh B5 yêu cầu Tòa án buộc anh T8 phải là người chịu toàn bộ nghĩa vụ hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất bị giảm sút của bà H1 là không phù hợp nên không được chấp nhận.

Như phân tích nêu trên cho thấy, anh T8 cũng có một phần lỗi nhưng tại cấp sơ thẩm chị H1 không có yêu cầu khởi kiện đòi bồi thường thiệt hại do lỗi của anh T8 nhưng cấp sơ thẩm phân tích lỗi xác định phần nghĩa vụ của anh B5 và anh T8 Bình phải hoàn trả cho chị H1 bằng 70% giá trị của 8,55m$^2$ theo mức giá đã được Hội đồng định giá tài sản kết luận tại Biên bản định giá tài sản ngày 07/6/2023 là 65.000.000đ/m$^2$ tương đương với số tiền là 8,55m$^2$ x 65.000.000 đ/m$^2$ x 70% = 389.025.000đ còn anh T8 phải hoàn trả bằng 30% giá trị của 8,55m$^2$ tương đương với số tiền 166.725.000đ không phù hợp bởi anh B5 được cấp sơ thẩm xác định là người được hưởng phần diện tích 8,55m$^2$ nên phải có trách nhiệm thanh toán toàn bộ giá trị theo kết quả của Hội đồng định giá. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm anh T8 đã tự nguyện bồi thường số tiền trên nên cần ghi nhận sự tự nguyện này của anh T8.

Đối với nội dung trình bày của ông T4 và anh B5 cho anh T8 được hưởng phần  phần diện tích 8.55m$^2$ còn lại thuộc quyền sử dụng hợp pháp của anh B5 và buộc anh T8 phải có nghĩa vụ hoàn trả toàn bộ giá trị 8,55m$^2$ đất của chị H1:

Xét thấy, thửa đất số 634, tờ bản đồ số 10 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của anh B5, đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận. Việc anh B5 muốn tặng cho anh T8 có điều kiện như trên cần phải có sự tự nguyện chấp nhận của anh T8. Do anh T8 không chấp nhận đề nghị của anh B5 và ông T4 nên cấp sơ thẩm không chấp nhận đề nghị này của ông T4 và anh B5 là đúng pháp luật. Hiện nay phần đất này vẫn thuộc quyền sử dụng hợp pháp của anh B5 và không có đương sự nào trong vụ án này tranh chấp đối với phần đất này nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

Về kháng cáo của bà H1 cho rằng ngoài  số tiền mà cấp sơ thẩm đã tuyên thì cần phải buộc anh B5 và anh T8 phải bồi thường thiệt hại do mảnh đất bị thót hậu giảm giá trị thương mại theo cách tính của chị H1 thì thiệt hại là 983.000.000đ.

Xét thấy, đây là yêu cầu mới của nguyên đơn. Tại cấp sơ thẩm nguyên đơn không đưa ra yêu cầu này, theo quy định tại BLTTDS cấp phúc thẩm chỉ xem xét lại phần của bản án sơ thẩm. Trường hợp sau này bà H1 có căn cứ chứng minh được thiệt hại xảy ra thì sẽ giải quyết bằng vụ án khác nếu có yêu cầu.

Từ phân tích nêu trên không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của chị NTH1. Cần sửa bản án dân sự sơ thẩm số 17/202/DS-ST ngày 06/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện PT14, thành phố Hà Nội theo hướng phân tích trên.

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

**[3] Về án phí**:

Nguyên đơn chị NTH1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

Yêu cầu độc lập của anh PQB5 về việc công nhận quyền sử dụng 8,55m$^2$ đất của chị H1 được chấp nhận nên anh B5 không phải chịu án phí đối với yêu cầu này. Một phần yêu cầu độc lập của anh B5 không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Anh PQB5 và anh NTT8 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với phần nghĩa vụ phải thực hiện với chị H1.

***Vì các lẽ trên,***

## QUYẾT ĐỊNH:

**Căn cứ:**

- Điều 26; khoản 1 Điều 38, Điều 147, Điều 148, khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Điều 160, Điều 166, Điều 175, Điều 176, Điều 579, Điều 580, Điều 582 Bộ luật dân sự 2015.

- Điều 97, 100, 170, 209 Luật Đất đai năm 2013

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

**Tuyên xử**:

1. Không chấp nhận kháng cáo của chị NTH1.

2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số dân sự sơ thẩm số 17/2023/DS-ST ngày 06/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện ĐP11, thành phố Hà Nội, cụ thể như sau:

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà NTH1.

Xác định ông PQT4 là người chiếm hữu không có căn cứ pháp luật đối với quyền sử dụng 8,55m$^2$ đất của thửa đất số 782, tờ bản đồ số 10, tại khu TV18, xã TH6, huyện ĐP11, thành phố Hà Nội, thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà NTH1 theo GCNQSD đất số CB 857278 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 22/12/2015.

Xác định anh PQB5 là người thứ ba được ông PQT4 chuyển giao tài sản do ông T4 đã chiếm hữu của chị H1.

Buộc anh PQB5 phải có nghĩa vụ thanh toán cho bà H1 số tiền 389.025.000đ (Ba trăm tám mươi chín triệu, không trăm hai mươi lăm nghìn đồng).

Ghi nhận sự tự nguyện của anh NTT8 có trách nhiệm thanh toán cho bà H1 số tiền 166.725.000đ (Một trăm sáu mươi sáu triệu, bảy trăm hai mươi lăm nghìn đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

2.2. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của anh PQB5

2.2.1. Công nhận cho anh PQB5 được quyền sử dụng hợp pháp đối với 8,55m$^2$ đất của thửa đất số 782 tờ bản đồ số 10, tại khu TV18, xã TH6, huyện ĐP11, thành phố Hà Nội, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp GCNQSD đất cho chị NTH1 theo GCNQSD đất số CB857278 cấp ngày 22/12/2015. Vị trí cụ thể như sau: Phía Bắc dài 0,44m, giáp đường nhựa. Phía Nam dài 0,70m, giáp rãnh. Phía Đông dài 15m, giáp phần đất còn lại của thửa đất số 782, tờ bản đồ số 10 của chị NTH1.

Anh PQB5 có quyền, nghĩa vụ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký, kê khai; đề nghị cấp GCNQSD đất đối với phần diện tích đất được công nhận theo quy định pháp luật.

Khi có yêu cầu, chị NTH1, người đang quản lý GCNQSD đất số CB857278 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 22/12/2015, có nghĩa vụ giao lại cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để cấp mới hoặc điều chỉnh lại tên chủ sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo Quyết định của bản án và theo quy định của pháp luật. Trường hợp người đang quản lý không giao hoặc không thể giao lại được thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện theo quy định tại Điều 178 Luật thi hành án dân sự năm 2014 và Nghị định số 62/2015/NĐ- CP ngày 18/7/2015 (sửa đổi, bổ sung tại Nghị định 33/2020/NĐ-CP ngày 17/3/2020) của Chính phủ về hướng dẫn Luật thi hành án dân sự.

2.2.2 Không chấp nhận yêu cầu của anh PQB5 về việc buộc anh NTT8 nhận quyền sử dụng 8,55m$^2$ đất của thửa đất số 634, tờ bản đồ số 10, tại địa chỉ Khu TV18, xã TH6, huyện ĐP11 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của anh B5 và anh T8 phải có nghĩa vụ hoàn trả toàn bộ 8,55m$^2$ đất tương đương với số tiền 555.750.000đ cho chị NTH1.

3. Án phí:

- *Về án phí dân sự sơ thẩm:*

Hoàn trả chị NTH1 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số 0002946 ngày 26/10/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện ĐP11, thành phố Hà Nội.

Anh PQB5 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với một phần yêu cầu độc lập không được chấp nhận và 19.451.000đ (Mười chín triệu, bốn trăm

năm mươi mốt nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm đối với phần nghĩa vụ phải thực hiện với chị NTH1, được khấu trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số 0003260 ngày 21/8/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện ĐP11, thành phố Hà Nội. Anh PQB5 còn phải nộp số tiền án phí là 19.151.000đ (Mười chín triệu, một trăm năm mươi mốt nghìn đồng).

Anh NTT8 phải chịu 8.336.000đ (Tám triệu ba trăm ba mươi sáu nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- *Về án phí dân sự phúc thẩm:*

Hoàn trả cho chị NTH1 số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí lệ phí tòa án số 0003311 ngày 03/10/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện ĐP11, thánh phố Hà Nội.

Trong trường hợp bản án, quyết định 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án dân sự, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b, Điều 9 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

***Nơi nhận:***
- VKSND TP Hà Nội;
- TAND huyện ĐP11;
- Chi cục THADS huyện ĐP11;
- Các đương sự;
- Lưu văn phòng, hồ sơ.

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

**Nguyễn Thị Lan Anh**

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ** **THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**