

Số: 220/2024/DS-PT

Ngày: 02/4/2024

V/v: “*Tranh chấp đòi qsd đất*”.

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

-Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thu Nam

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thu Hồng

Ông Phí Thành Chung

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

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội: Bà Hoàng Vĩnh Thảo - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 02 tháng 4 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: 334/2023/TLPT-DS ngày 06/10/2023 về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 04/2023/DS-ST, ngày 26/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện Thường Tín bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 89/2024/QĐ-PT ngày 02 tháng 02 năm 2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Vũ Thị Quang, sinh năm 1957.

Người đại diện theo ủy quyền: Anh Phạm Văn Duy, sinh năm 1987.

Cùng HKTT và nơi ở tại: Thôn Ngọc Động, xã Tiên Phong, huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội (Theo Giấy uỷ quyền ngày 20/3/2024. Bà Quang và anh Duy đều có mặt tại phiên tòa).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là bà Phan Thị Mai - Luật sư Công ty Luật TNHH MTV Gia Hoàng thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội (bà Mai có mặt tại phiên tòa).

Bị đơn: Ông Phạm Văn Tường, sinh năm 1966 (có mặt tại phiên tòa).

HKTT và nơi ở: Thôn Ngọc Động, xã Tiên Phong, huyện Thường Tín, Hà Nội.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Nguyễn An Bình - Văn phòng Luật sư Nguyễn An Bình và cộng sự thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội (*ông Bình có mặt tại phiên tòa*).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Phạm Ngọc Nhân, sinh năm 1935 (*vắng mặt tại phiên tòa*).
2. Chị Phạm Thị Biên, sinh năm 1983 (*vắng mặt tại phiên tòa*).
3. Chị Phạm Thị Hiên, sinh năm 1985 (*vắng mặt tại phiên tòa*).
4. Anh Phạm Văn Duy, sinh năm 1987 (*vắng mặt tại phiên tòa*).

Đều cùng địa chỉ: Thôn Ngọc Động, xã Tiên Phong, huyện Thường Tín, Hà Nội.

(*Ông Nhân, chị Biên, chị Hiên đều ủy quyền cho anh Duy tham gia tố tụng, theo Giấy ủy quyền lập ngày 01/4/2024 có chứng thực của UBND xã Tiên Phong. Anh Duy có mặt tại phiên tòa*).

5. Bà Phạm Thị Năm, sinh năm 1968 (*có mặt tại phiên tòa*).

Địa chỉ: Thôn Ngọc Động, xã Tiên Phong, huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội.

6. Ủy ban nhân dân xã Tiên Phong, huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Duy Sơn - Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã (*có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt tại phiên tòa*).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn - bà Vũ Thị Quang và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Năm 1998, địa phương có quy hoạch đất ven đường làng, dọc theo sông Cụt và bán cho gia đình ông Phạm Văn Dân 01 ô đất số 115 theo thứ tự, chiều ngang đường làng là 4,5 m, chiều dài xuống sông là 8 m, tổng bằng 36 m², đất liền kề với gia đình anh Phạm Văn Tường. Năm 2004, gia đình kê khai làm sổ đỏ đến năm 2008 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số sổ 374, số thứ tự thửa đất 115, diện tích là 36 m². Vì điều kiện gia đình thời gian trước chưa sử dụng đến, nay có nhu cầu sử dụng đến đo lại đất thì thấy gia đình ông Phạm Văn Tường đã xây lấn sang đất của gia đình bà 1m theo chiều ngang (mặt đường), kéo dọc xuống phía cuối sông là 8 m, tổng diện tích lấn chiếm là 8m².

Nay bà Quang khởi kiện yêu cầu: Buộc ông Phạm Văn Tường phải trả lại diện tích 8 m² đất đã lấn chiếm thuộc ô đất số 115 tại thôn Ngọc Động, xã Tiên Phong, huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội.

Bị đơn - ông Phạm Văn Tường trình bày:

Toàn bộ diện tích ô đất số 115 và 116 ở thôn Ngọc Động, xã Tiên Phong, huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội là do gia đình ông Tường xúi (chiếm) đất và sử dụng từ năm 1982 đến nay. Chồng bà Quang là ông Phạm Văn Dân, trước đây nguyên là Trưởng thôn Ngọc Động, sau này làm cán bộ địa chính xã Tiên Phong đã tự đưa gia đình mình vào tiêu chuẩn cấp đất. Đến khi tranh chấp ra Tòa án thì ông Tường mới biết gia đình ông Dân, bà Quang đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với ô đất số 115.

Khoảng năm 1987 thôn Ngọc Động có chủ trương hợp thức hóa đất lấn chiếm cho các hộ dân dọc sông Cụt, gia đình ông cũng đã nộp tiền cho ông Nghiệp là phó Trưởng thôn để được quyền sử dụng cả 2 thửa đất trên, nhưng ông không có giấy tờ gì chứng minh việc nộp tiền sử dụng đất trên. Kể từ năm 1987 gia đình ông Tường vẫn sử dụng đất bình thường, không nghe thấy thôn hay xã thông báo gì về việc xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nữa.

Ông Tường đề nghị Tòa án xem xét công nhận quyền sử dụng đất cả 02 ô đất 115, 116 nêu trên là của ông.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Phạm Ngọc Nhân, chị Phạm Thị Biên, chị Phạm Thị Hiên, anh Phạm Văn Duy đều thống nhất với trình bày của nguyên đơn là bà Vũ Thị Quang.

2. Bà Phạm Thị Năm thống nhất với trình bày của bị đơn ông Phạm Văn Tường.

3. Ủy ban nhân dân xã Tiên Phong cung cấp thông tin và trình bày quan điểm:

Thửa đất ô số 115 và ô số 116 ven sông Cụt tại thôn Ngọc Động, xã Tiên Phong, huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội có nguồn gốc là đất ven sông, đất công. Hai thửa đất trên không phải thuộc tờ bản đồ số 06 mà thuộc tờ bản đồ số II ở thôn Ngọc Động, xã Tiên Phong, huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội.

Năm 1998, thôn Ngọc Động triển khai bán 121 suất đất ven sông Cụt từ đầu thôn đến cuối thôn cho các hộ dân. Diện tích các suất đất không đều nhau, lý do tại sao các suất không đều nhau thì UBND xã không nắm rõ. Nếu chia thì mỗi suất có diện tích 36m², mặt tiền 4,5m (chiếm tỉ lệ khoảng 70% các suất đất) nhưng tùy theo hiện trạng sử dụng đất mà diện tích được cấp có thể khác.

Căn cứ Quyết định số 1966/QĐ-UBND ngày 23/11/2001 của UBND tỉnh Hà Tây, địa phương triển khai thông báo rộng rãi trên địa bàn xã, các khu dân cư để xử lý, giải quyết cho các trường hợp sử dụng đất không có giấy tờ về quyền sử dụng đất để

được cấp Giấy chứng nhận theo quy định của Luật đất đai, trong đó có các hộ dân sử dụng đất ven sông Cụt thuộc thôn Ngọc Động. Sau khi được phê duyệt của UBND huyện Thường Tín, chỉ có một số hộ dân nộp tiền sử dụng đất thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không phải tất cả các hộ đều được cấp Giấy chứng nhận.

Nhà ông Phạm Văn Tường ở ô đất số 116 không nằm trong quyết định phê duyệt của UBND huyện Thường Tín. Khoảng năm 2005 đã thấy nhà ông Phạm Văn Tường sử dụng ô đất số 116, có dựng 01 lều tạm diện tích khoảng 15m², sau này mới coi nói thêm như hiện trạng.

Nhà ông Phạm Văn Dân (vợ là bà Vũ Thị Quang) nằm trong quyết định phê duyệt của UBND huyện, đã nộp tiền sử dụng đất và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với ô đất số 115 năm 2008 nhưng vẫn chưa xây dựng công trình gì trên đất.

Cũng giống như ô đất số 115 của gia đình ông Phạm Văn Dân, ô đất số 114 hiện nay gia đình ông Đàm Viết Chương đang sử dụng và ô số 116 hiện nay gia đình ông Phạm Văn Tường đang sử dụng, trước khi thôn Ngọc Động giao trái thẩm quyền cho các hộ là đất mặt nước nuôi trồng thủy sản (đất sông cụt) do UBND xã quản lý.

Tranh chấp quyền sử dụng đất giữa bà Quang và ông Tường đã được UBND xã Tiên Phong hòa giải nhưng không thành. Đề nghị Tòa án căn cứ quy định của pháp luật để giải quyết.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 04/2023/DS - ST, ngày 26/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện Thường Tín đã xét xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với nội dung yêu cầu: *"Buộc ông Phạm Văn Tường trả lại 8 m² đất đã lấn chiếm thuộc ô đất số 115 tại thôn Ngọc Động, xã Tiên Phong, huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội"*.

2. Không xem xét, giải quyết đề nghị của ông Phạm Văn Tường về việc đề nghị Tòa án xác nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích cả hai thửa đất ô 116 và ô 115.

3. Kiến nghị tới Ủy ban nhân dân huyện Thường Tín, xử lý vi phạm pháp luật về đất đai đối với diện tích đất tại ô đất số 115, 116 tờ bản đồ số II thôn Ngọc Động, xã Tiên Phong, huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội.

Ngoài ra bản án còn tuyên về phần án phí, quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của các bên đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 07/7/2023, nguyên đơn - bà Vũ Thị Quang có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với lý do, quyết định của bản án sơ thẩm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Đề nghị Tòa án

cấp phúc thẩm xem xét hủy bản án sơ thẩm và buộc gia đình ông Tường phải trả lại diện tích đất đã lấn chiếm của gia đình bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn - bà Vũ Thị Quang giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận nội dung yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Bị đơn - ông Phạm Văn Tường đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn phát biểu:

Phần diện tích đất của gia đình bà Quang đã được UBND huyện Thường Tín phê duyệt và cho nộp tiền sử dụng đất theo Quyết định 1966/QĐ-UBND ngày 23/11/2001 của UBND tỉnh Hà Tây. Năm 2008 đã được UBND huyện Thường Tín cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích sử dụng là 36m², diện tích mặt tiền là 4,5m. Như vậy gia đình bà Quang được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất là hợp pháp. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có giá trị pháp lý đối với quyền sử dụng đất của gia đình bà Quang.

Đối với gia đình ông Tường không có căn cứ chứng minh quyền sử dụng đất hợp pháp của cả hai thửa đất, ông Tường không đưa ra được tài liệu chứng cứ thể hiện đã nộp tiền sử dụng đất đối với phần diện tích đất gia đình ông Tường đang ở và cho đến nay cũng chưa được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất. Ông Tường xây dựng nhà trên đất nhưng cũng không đưa ra được căn cứ xác định ông Tường được phép xây dựng. Do vậy việc ông Tường có yêu cầu đề nghị Tòa án công nhận quyền sử dụng đối với cả hai thửa đất 115, 116 của ông Tường là không có cơ sở.

Căn cứ vào kết quả đo vẽ hiện trạng thực tế xác định ông Tường đã xây lấn sang đất của gia đình bà Quang. Do vậy đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bà Quang, buộc gia đình ông Tường phải trả lại phần diện tích đã lấn chiếm.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn phát biểu và đề nghị:

Gia đình ông Tường đã suý (chiếm) cả hai ô đất này từ năm 1982, đến năm 1996 đã xây dựng nhà và sử dụng đất hợp pháp. Phía gia đình bà Quang từ trước đến nay không có việc chiếm hữu, sử dụng đất.

Căn cứ vào tài liệu khởi kiện ban đầu bà Quang nộp cho Tòa án, trong đó có bản sao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không có sổ tờ bản đồ và ngày tháng năm cấp Giấy chứng nhận.

Phòng Tài Nguyên và Môi trường UBND huyện Thường Tín có văn bản gửi cho Tòa án thể hiện, không thấy hồ sơ lưu trữ liên quan đến việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng Ô đất số 115, thôn Ngọc Động, xã Tiên Phong, huyện Thường Tín. Như vậy cần xem xét việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình bà Quang như vậy có đúng không.

Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu và đề nghị:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, các đương sự đã thực hiện quyền, nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.

Về nội dung:

Sau khi phân tích tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và phân tích đánh giá quá trình giải quyết vụ án, quan điểm của đại diện Viện kiểm sát như sau:

Ngày 30/7/2008 UBND huyện Thường Tín đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 473228 cho ông Phạm Văn Dân (vợ là bà Vũ Thị Quang) đối với thửa đất số 115, diện tích 36m², tờ bản đồ số II thôn Ngọc Động, xã Tiên Phong, huyện Thường Tín, Hà Nội. Thực tế gia đình bà Quang chưa sử dụng và xây dựng công trình trên đất. Theo ông Tưởng trình bày, Chi bộ thôn Ngọc Động có chính sách các hộ chỉ được sùy (chiếm) tối đa 9m mặt tiền nên toàn bộ mặt ô 115 và 116 là do ông sùy (chiếm) được nên ông phải được sử dụng. Tuy nhiên ngoài lời khai, ông Tưởng không có tài liệu nào chứng minh có chính sách như vậy. Ông Tưởng cũng khai ông đề nghị được nộp tiền để được hợp thức ô 115 nhưng chính quyền địa phương chỉ cho ông nộp tiền đối với ô 116, không chấp nhận cho ông nộp tiền cho ô 115. Tại cấp sơ thẩm ông không có yêu cầu phản tố nhưng Tòa án cấp sơ thẩm tuyên “*Không xem xét, giải quyết đề nghị của ông Phạm Văn Tưởng về việc đề nghị Tòa án xác nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích cả hai thửa đất ô 116 và ô 115*” nhưng ông Tưởng không kháng cáo. Tại cấp phúc thẩm ông vẫn đề nghị giữ nguyên án sơ thẩm nên không có cơ sở xác định ông có quyền sử dụng ô 115.

Căn cứ vào tài liệu do UBND xã Tiên Phong và UBND huyện Thường Tín cung cấp thì ông Phạm Văn Dân có tên trong danh sách các hộ được xét duyệt đủ điều kiện được xử lý theo QĐ 1966 ngày 23/11/2001 của UBND tỉnh Hà Tây, đã nộp tiền và đã lập hồ sơ đầy đủ theo quy định. Theo danh sách này thì vị trí được xử lý chỉ nằm ở tờ bản đồ số 2 và số 7. Việc UBND huyện Thường Tín cấp cho hộ ông Dân thửa 115 tờ

bản đồ số 6 là có sự nhầm lẫn. Điều này cũng phù hợp với lời khai của bà Quang về việc bà đã có đơn đề nghị và được UBND huyện cấp lại Giấy chứng nhận cho gia đình bà đúng vị trí tại tờ bản đồ số 2. Ông Tưởng cho rằng Giấy chứng nhận cấp cho gia đình ông Dân, bà Quang là vi phạm pháp luật nhưng ông không có tài liệu chứng minh và cũng không có yêu cầu, kiến nghị gì về việc cấp Giấy chứng nhận cho gia đình ông Dân. Do vậy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Phạm Văn Dân và vợ là bà Vũ Thị Quang có đầy đủ giá trị pháp lý theo quy định của pháp luật.

Căn cứ kết quả đo vẽ và áp Giấy chứng nhận đã cấp cho ông Dân, bà Quang trên thực địa thấy: phần diện tích gia đình ông Tưởng sử dụng đã lấn sang diện tích nhà bà Quang là 3,8m² (mặt tiền 0,62m, mặt hậu 0,33m, chiều dài 8m). Do vậy cần buộc gia đình ông Tưởng phải trả lại gia đình bà Quang phần diện tích lấn này. Tuy nhiên do gia đình ông Tưởng đã xây nhà gạch và nhà tạm. Quá trình ông Tưởng xây dựng công trình trên đất, gia đình ông Dân, bà Quang có biết nhưng không có ý kiến gì. Để đảm bảo sự ổn định trong sử dụng các công trình trên đất của gia đình ông Tưởng cần buộc gia đình ông Tưởng thanh toán trả gia đình bà Quang diện tích lấn chiếm bằng tiền theo kết quả định giá của Hội đồng định giá cấp sơ thẩm.

Trên cơ sở đó xác định một phần kháng cáo của bà Quang là có căn cứ.

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, sửa bản án Dân sự sơ thẩm số 04/2023/DS-ST ngày 26/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện Thường Tín theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo của bà Quang, buộc gia đình ông Tưởng phải trả gia đình bà Quang 3,8m² (trong đó mặt tiền 0,62m, mặt hậu 0,33m, chiều dài 8m) bằng tiền theo kết quả định giá của Hội đồng định giá cấp sơ thẩm như phân tích nêu trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

1. Về tố tụng: Nguyên đơn có đơn kháng cáo trong thời hạn theo quy định. Do nguyên đơn là người cao tuổi thuộc trường hợp được miễn án phí nên không phải nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm, do đó xác định kháng cáo của nguyên đơn là hợp lệ về hình thức.

2. Về Nội dung: Xét kháng cáo của nguyên đơn:

2.1 Xác định nguồn gốc đất

Căn cứ vào thông tin do UBND xã Ngọc Động cung cấp cho Tòa án thể hiện:

Thửa đất ô số 115 và ô số 116 ven sông Cụt, tại thôn Ngọc Động, xã Tiên Phong, huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội là đất ven sông, đất công.

Năm 1998, thôn Ngọc Động triển khai bán 121 suất đất ven sông Cụt từ đầu thôn đến cuối thôn cho các hộ dân.

Ngày 23/11/2001 UBND tỉnh Hà Tây có Quyết định số 1966/QĐ-UBND về việc xử lý vi phạm trong lĩnh vực đất đai, giải quyết cho các trường hợp sử dụng đất không có giấy tờ về quyền sử dụng đất để được cấp Giấy chứng nhận theo quy định của Luật đất đai, trong đó có các hộ dân sử dụng đất ven sông Cụt thuộc thôn Ngọc Động, xã Tiên Phong, huyện Thường Tín, Hà Nội. Sau khi có quyết định phê duyệt của UBND huyện Thường Tín thì chỉ có một số hộ dân nộp tiền sử dụng đất và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không phải tất cả các hộ đều được cấp Giấy chứng nhận.

Năm 2008, ông Phạm Văn Dân (chồng bà Vũ Thị Quang) đã nộp tiền sử dụng đất nên được phê duyệt và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với ô đất số 115, tuy nhiên gia đình ông Dân chưa xây dựng công trình gì trên đất.

Ông Phạm Văn Tường ở ô đất số 116 không nằm trong quyết định phê duyệt của UBND huyện Thường Tín. Tuy nhiên theo cung cấp của UBND xã thì khoảng năm 2005 đã thấy nhà ông Phạm Văn Tường sử dụng ô đất số 116, có dựng 01 lều tạm diện tích khoảng 15m², sau này mới coi nói thêm như hiện trạng.

Ô đất số 114 hiện nay gia đình ông Đàm Viết Chương đang sử dụng và ô đất số 116 hiện nay gia đình ông Phạm Văn Tường đang sử dụng, trước khi thôn Ngọc Động giao trái thẩm quyền cho các hộ là đất mặt nước nuôi trồng thủy sản (đất sông cụt) do UBND xã quản lý.

Tòa án cấp sơ thẩm nhận định theo hồ sơ khởi kiện ban đầu, bà Quang nộp kèm bản sao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất Ô 115 nhưng khuyết nội dung xác định tờ bản đồ, không có nội dung về ngày tháng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau này, bà Quang cung cấp bản sao (có bản chính đối chiếu) 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng có nội dung sai về số tờ bản đồ.

Tuy nhiên theo cung cấp của UBND xã Tiên Phong thì cả hai ô đất 115 của gia đình ông Dân và ô đất 116 gia đình ông Tường đang sử dụng không phải thuộc tờ bản đồ số 06 mà thuộc tờ bản đồ số II ở thôn Ngọc Động, xã Tiên Phong, huyện Thường Tín, Hà Nội.

Căn cứ vào văn bản số 313/UBND-TNMT ngày 11/3/2024 của UBND huyện Thường Tín cung cấp thông tin theo nội dung đơn đề nghị của công dân xã Tiên

Phong, trong đó có nội dung phù hợp với nội dung do UBND xã Tiên Phong cung cấp cho Tòa án, trong đó có nội dung thể hiện, trên cơ sở hồ sơ đăng ký kê khai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Phạm Văn Dân, Phòng Tài nguyên và Môi trường đã trình UBND huyện quyết định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phạm Văn Dân (vợ là bà Vũ Thị Quang) đối với thửa đất số 115, diện tích 36m², tờ bản đồ số II, thôn Ngọc Động, xã Tiên Phong, huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội (Giấy chứng nhận số AN 473228, cấp ngày 30/7/2008); quy trình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Dân bà Quang và các trường hợp khác trên địa bàn xã Tiên Phong là đúng quy định của pháp luật tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Dân, bà Quang có đầy đủ giá trị pháp lý liên quan đến quyền sử dụng và quyền xác lập tài sản của gia đình theo quy định của Bộ luật dân sự hiện hành.

Căn cứ vào các nội dung do cơ quan có thẩm quyền quản lý đất đai địa phương cung cấp, có cơ sở xác định thửa đất số 115 của ông Dân, bà Quang, sau khi có quyết định của UBND tỉnh Hà Tây giải quyết cho các trường hợp sử dụng đất không có giấy tờ và được UBND huyện Thường Tín phê duyệt cho nộp tiền làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2008. Như vậy ông Dân, bà Quang được Nhà nước công nhận quyền sử dụng và sở hữu hợp pháp, đến nay chưa có cơ quan nào thu hồi hoặc hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp đứng tên ông Dân, bà Quang.

2.2 Xét yêu cầu của nguyên đơn đòi quyền sử dụng đất bị lấn chiếm

Căn cứ vào thông tin do UBND xã Tiên Phong và UBND huyện Thường Tín cung cấp thì thửa đất số 115 của ông Dân, bà Quang có diện tích 36m², có mặt tiền rộng 4,5m. Trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi diện tích thửa đất là 36m². Căn cứ vào kết quả đo đạc của Tòa án cấp sơ thẩm và kết quả đo đạc của Tòa án cấp phúc thẩm xác định, phần mặt tiền thửa đất 115 chỉ còn 3,88m, phần mặt tiền của thửa đất 116 (ông Tường sử dụng) có diện tích 4,99m, nếu cộng diện tích mặt tiền của cả hai thửa vào có diện tích 8,87m.

Xem xét thẩm định thực tế thì phần diện tích tường của gia đình ông Tường (thửa số 116) xây lấn sang thửa 115 là 0,62m mặt tiền, kéo dài 8m xuống phía cuối thửa đất rộng 0,33m (phần hậu thửa đất), tổng diện tích đất lấn chiếm là 3,8m². Do gia đình ông Tường chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chưa được Nhà nước công nhận quyền sử dụng và sở hữu hợp pháp nên không có căn cứ để xác định phần diện tích mặt tiền (mặt trước) của thửa 116 (ông Tường) là bao nhiêu mét.

Tuy nhiên căn cứ vào trình bày của gia đình ông Tường và thông tin do UBND xã Tiên Phong cung cấp thì khoảng năm 2005 đã thấy ông Tường dựng 01 lều tạm diện tích khoảng 15m², sau này mới coi nói thêm như hiện trạng. Mặc dù ông Tường không cung cấp được căn cứ chứng minh việc xây nhà trên đất là hợp pháp nhưng quá trình xây dựng nhà trên đất chính quyền địa phương cũng không xử lý. Hiện gia đình ông Tường đang sinh sống trên nhà đất nên để đảm bảo sự ổn định trong việc sử dụng các công trình trên đất không cần thiết buộc gia đình ông Tường phải phá dỡ tường, đối với phần diện tích nhà này cần buộc gia đình ông Tường thanh toán trả cho bà Quang giá trị phần diện tích đất lấn chiếm theo kết quả định giá của Hội đồng định giá cấp sơ thẩm đã thực hiện, cụ thể :

$$3,8m^2 \times 60.000.000 \text{ đồng}/m^2 = 228.000.000 \text{ đồng}.$$

Giá trị quyền sử dụng đất ông Tường phải thanh toán cho bà Quang là 228.000.000 đồng.

2.3. Đối với việc bị đơn - ông Tường trong quá trình giải quyết vụ án có đề nghị Tòa án công nhận quyền sử dụng đối với 2 thửa đất 115, 116 thuộc quyền sử dụng của bị đơn, tuy nhiên ông Tường không làm đơn phản tố, không nộp tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét và không chấp nhận đề nghị của ông Tường. Sau khi xét xử sơ thẩm ông Tường cũng không có đơn kháng cáo nên đề nghị của ông Tường tại phiên tòa phúc thẩm không có căn cứ để Hội đồng xét xử xem xét giải quyết.

Từ những phân tích trên xác định, kháng cáo của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận một phần.

Phát biểu của Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn và của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội là có căn cứ, phù hợp với pháp luật nên được chấp nhận.

3. Về án phí:

Do chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện và một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn nên bị đơn phải chịu án phí theo quy định.

Đối với một phần yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận thì phải chịu án phí, tuy nhiên do nguyên đơn là người cao tuổi nên được miễn án phí và không phải chịu án phí theo quy định. Số tiền án phí nguyên đơn đã nộp tạm ứng được hoàn trả lại.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 163, Điều 164, Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015

Điều 50 của Luật đất đai năm 2003; Điều 100 Luật đất đai năm 2013

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 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, lệ phí Tòa án.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2023/DS - ST, ngày 26/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - bà Vũ Thị Quang về việc buộc bị đơn - ông Phạm Văn Tường trả lại phần diện tích đất đã lấn chiếm thuộc ô đất số 115 tại thôn Ngọc Động, xã Tiền Phong, huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội.

2. Xác định phần diện tích đất ông Phạm Văn Tường lấn chiếm sang phần diện tích đất thuộc thửa đất ô số 115, Tờ Bản đồ số II, tại địa chỉ thôn Ngọc Động, xã Tiền Phong, huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội là 3,8m², thuộc quyền sử dụng của ông Phạm Văn Dân và bà Vũ Thị Quang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Thường Tín đã cấp ngày 30/7/2008 cho ông Phạm Văn Dân (và vợ: bà Vũ Thị Quang) *(có sơ đồ kèm theo bản án)*.

Ông Phạm Văn Tường được sử dụng phần diện tích đất 3,8m² đã xây dựng lấn sang phần diện tích đất của bà Vũ Thị Quang.

Buộc ông Phạm Văn Tường phải thanh toán trả bà Vũ Thị Quang giá trị quyền sử dụng 3,8m² đất lấn chiếm là 228.000.000 đồng.

3. Về án phí:

Bà Vũ Thị Quang không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại bà Quang số tiền 4.000.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0022723, ngày 15/12/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội.

Ông Phạm Văn Tường phải chịu 11.400.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

4. Ghi nhận bà Vũ Thị Quang tự nguyện chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản, không yêu cầu ông Phạm Văn Tường phải thanh toán lại cho bà Quang khoản tiền này.

5. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi trên số tiền phải thi hành án chưa thi hành cho đến khi thi hành xong toàn bộ các khoản phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

6. 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 6,7,7a,7b 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.

Án xử công khai phúc thẩm, có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát NDTP Hà Nội;
- Tòa án nhân dân huyện Thường Tín;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thường Tín;
- Các đương sự;
- Lưu Hồ sơ vụ án, VP.

Trần Thị Thu Nam