TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HÀ NỘI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 424/2022/ DS-PT
Ngày: 21/10/2022
"V/v Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất, yêu cầu huỷ giấy chứng 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 toạ phiên toà: Ông Vũ Viết Văn.
Các Thẩm phán: Ông Mai Tiến Dũng;
Ông Trương Chí Anh.

- Thư ký phiên toà: Ông Quản Việt Phương - Thư ký, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên toà: Bà Cao Thị Hồng - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 10 năm 2022, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm, công khai vụ án thụ lý số 204/2022/TLPT- DS ngày 14 tháng 6 năm 2022, về việc "Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2022/ DS-ST ngày 05 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Trì bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 382/2022/QĐ-PT ngày 28/9/2022, Quyết định hoãn phiên toà số 430/2022/QĐPT-HPT ngày 11/10/2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Đinh Hoàng Mai, sinh năm 1964 ;

Địa chỉ: Số 28 Ngõ 81 Đặng Văn Ngữ, phường Trung Tự, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền : Anh Trần Đinh Minh Long, sinh năm 1994; Địa chỉ: Số 28 Ngõ 81 Đặng Văn Ngữ, phường Trung Tự, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội (văn bản ủy quyền ngày 21/02/2020).

- *Bị đơn:* Bà Hoàng Thị My, sinh năm 1952;

Địa chỉ: Đội 5, Thôn Yên Kiện, xã Ngọc Hồi, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền: Anh Nguyễn Ngọc Trung, sinh năm 1981; Địa chỉ: Đội 5, Thôn Yên Kiện, xã Ngọc Hồi, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội (văn bản ủy quyền ngày 24/5/2021).

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

+ Ông Trần Đình Triển, sinh năm 1959;

Địa chỉ: Số 30, Ngõ 221 Tôn Đức Thắng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.

+ Anh Trần Đinh Hoàng Long, sinh năm 1988;

+ Anh Trần Đinh Minh Long, sinh năm 1994;

Cùng địa chỉ: Số 28 Ngõ 81 Đặng Văn Ngữ, phường Trung Tự, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.

+ Anh Nguyễn Ngọc Trung, sinh năm 1981;

+ Anh Nguyễn Phương Phi, sinh năm 1981;

+ Chị Nguyễn Thị Hương Lan, sinh năm 1984;

Cùng địa chỉ: Đội 5, Thôn Yên Kiện, xã Ngọc Hồi, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội.

+ Ủy ban nhân dân huyện Thanh Trì;

Địa chỉ: Đường Ngọc Hồi, Thị trấn Văn Điển, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Cung Thị Thu Hằng – Chuyên viên phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Thanh Trì (văn bản ủy quyền ngày 26/7/2021).

Người kháng cáo bà Đinh Hoàng Mai là nguyên đơn, bà Hoàng Thị My là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo Bản án dân sự sơ thẩm, vụ án có nội dung như sau:

**** Tại đơn khởi kiện ngày 28/10/2020 cùng các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là bà Đinh Hoàng Mai trình bày:***

Ngày 07/4/1993, bà Đinh Hoàng Mai, ông Trần Đình Triển nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Viết Ngại, bà Hoàng Thị My một phần thửa đất số 16- tờ bản đồ số 01 năm 1986 tại Đội 5, Thôn Yên Kiện, xã Ngọc Hồi, Thanh Trì, Hà Nội. Thỏa thuận chuyển nhượng lập bằng văn bản "Hợp đồng mua bán nhà

và nhượng quyền sử dụng đất", có sơ đồ ranh giới kèm theo. Ranh giới thửa đất nhận chuyển nhượng được mô tả như sau:

+ Phía Đông giáp tường nhà chị Lê

+ Phía Tây giáp phần đất và nhà của anh Ngại, chị My (giáp phần không bán)

+ Phía Bắc giáp sông Tô Lịch

+ Phía Nam giáp đường lộ chính từ đường Giải Phóng đi vào xã Ngọc Hồi.

(chiều dài được xác định là từ lề đường nói trên đến bờ sông Tô Lịch; chiều ngang là 8,3m được tính cách 0,2m tường nhà chị Lê đến phần đất nhà anh Ngại, chị My tạo thành một hình chữ nhật).

Sau khi ký văn bản chuyển nhượng, bên mua và bên bán tiến hành bàn giao mốc giới tại thực địa nhưng không có công trình xây dựng ngăn cách giữa lô đất của bà My và lô đất của gia đình bà Mai. Do chưa có điều kiện xây dựng nhà ở nên thửa đất bà Mai nhận chuyển nhượng vẫn để trống, chỉ thỉnh thoảng đi lại trông nom nên bà Mai không biết gia đình bà My xây dựng tường rào ngăn cách khi nào và việc xây dựng có đúng ranh giới sử dụng đất 2 bên đã cắm mốc từ năm 1993 hay không.

Năm 2019, bà Mai tiến hành đo đạc lại diện tích thửa đất đã nhận chuyển nhượng để làm thủ tục đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận QSD đất thì phát hiện chiều ngang thửa đất của bà Mai không đủ 8,5m như nội dung thỏa thuận mua bán đất năm 1993 với bà My, đồng thời bà Mai phát hiện bà My đã được cấp Giấy chứng nhận QSD đất đối với 175m^2 đất tại thửa 23a – tờ bản đồ 11 năm 1994 nhưng không thông báo cho bà Mai được biết và bà Mai không ký thỏa thuận ranh giới liền kề. Bà Mai khẳng định điểm mốc để xác định chiều ngang lô đất theo văn bản chuyển nhượng năm 1993 là tường nhà ở của bà Lê không bị biến động từ thời điểm chuyển nhượng cho đến nay nên bà Mai khẳng định bà My đã xây dựng tường rào và nhà ở lấn sang thửa đất của bà Mai. Để đảm bảo phần đất còn lại không bị chiếm dụng nên bà Mai đã dựng nhà xưởng mái lợp tôn trên thửa đất của bà Mai và cho anh Nguyễn Phương Phi thuê.

Nay bà Mai khởi kiện và yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc bà Hoàng Thị My dịch chuyển các công trình xây dựng để trả lại 10,3m^2 đất đã lấn chiếm của bà Mai. Bà Mai không đồng ý nhận thanh toán bằng tiền.

- Hủy Giấy chứng nhận QSD đất mang tên bà Hoàng Thị My do Giấy chứng nhận QSD đất đã cấp cho bà My bao gồm cả diện tích đất bà My lấn chiếm của bà

Mai và đề nghị Tòa án nhân dân huyện Thanh Trì chuyển vụ án đến Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội giải quyết theo thẩm quyền .

- Yêu cầu bà My phải chịu toàn bộ chi phí thẩm định, đo đạc thửa đất tranh chấp và các chi phí phát sinh từ việc khởi kiện của bà Mai.

Bị đơn, bà Hoàng Thị My trình bày:

Thửa đất số 16 – tờ bản đồ số 01 (đo đạc năm 1986) tại Thôn Yên Kiện, xã Ngọc Hồi, huyện Thanh Trì, Hà Nội diện tích 302m^2 đất thuộc quyền sở hữu, sử dụng của vợ chồng ông Nguyễn Viết Ngại và bà Hoàng Thị My. Năm 1993, vợ chồng bà My chuyển nhượng 1 phần thửa đất cho bà Đinh Hoàng Mai, ông Trần Đình Triển. Vị trí chuyển nhượng là phần đất giáp đất của gia đình bà Lê, trong đó chiều ngang phía sau thửa đất chuyển nhượng là 8,3m tính từ tường nhà bà Lê, chiều dài thửa đất được tính từ mặt đường thôn Yên Kiện đến giáp sông Tô Lịch. Toàn bộ hợp đồng chuyển nhượng và sơ đồ kèm theo hợp đồng do bên bà Mai, ông Triển soạn thảo.

Hiện trạng tài sản tại vị trí ranh giới giáp đất nhà bà Lê, gia đình bà Lê xây dựng nhà ở cấp 4 dài khoảng 6m, gia đình bà My xây dựng tường rào gạch ba banh nối tiếp tường nhà ở của bà Lê đến sông Tô Lịch. Gia đình bà My đã trực tiếp bàn giao đủ 8,3m chiều ngang lô đất chuyển nhượng cho ông Triển, bà Mai tính từ vị trí tường nhà ở nhà bà Lê và đóng cột mốc giữa 2 thửa đất của bà My và phần chuyển nhượng cho bà Mai. Ngay sau đó, gia đình bà My đã xây tường rào cao khoảng 70cm theo vị trí mốc giới đã bàn giao, kéo từ giáp đường liên xã đến bờ sông Tô Lịch. Đến cuối năm 1993, khi hoàn thiện việc xây nhà ở, bà My xây cao tường rào và giữ nguyên hiện trạng ổn định cho đến hôm nay.

Năm 2010, gia đình bà My xây nhà ở mái bằng một tầng (giáp với phần đất của bà Mai) vị trí tường nhà thẳng vị trí tường rào phân định giữa thửa đất của bà My và bà Mai. Năm 2012, bà My tiến hành đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 189m^2 tại thửa số 23a – tờ bản đồ số 11 (trong đó có 175m^2 đất ở và 14m^2 đất lưu không sông Tô Lịch). Bà My trực tiếp đến xin chữ ký hộ liền kề của bà Mai nhưng bà Mai không ký nên UBND xã Ngọc Hồi đã thông báo cho bà Mai về việc bà My đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận QSD đất và bà Mai không có ý kiến gì. Ngày 13/5/2014, UBND huyện Thanh Trì cấp GCN quyền sử dụng đất số BP 623839,số vào sổ cấp GCN 2190/2014/QĐUB CH01146 đối với thửa đất số 23a, tờ bản đồ số 11, diện tích 175m^2 tại địa chỉ xã Ngọc Hồi, huyện Thanh Trì, Hà Nội mang tên Hoàng Thị My. Phần diện tích 14m^2 đất trong thửa đấ 23a thuộc lưu không sông Tô Lịch nên không được cấp giấy chứng nhận QSD đất.

Bà My khẳng định ranh giới sử dụng đất giữa thửa đất của bà My và thửa đất của bà Mai là vị trí tường rào và tường nhà ở mái bằng của bà My được xây dựng trùng khớp với ranh giới đất sau khi bà My chuyển nhượng đất cho bà Mai. Mốc giới sử dụng đất giáp thửa đất của bà Lê là vị trí tường nhà ở cũ của bà Lê và tường rào gạch ba banh gia đình bà My xây dựng được mô tả trong Hợp đồng mua bán chuyển nhượng năm 1993 hiện nay đã bị thay đổi. Bà My không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đề nghị trường hợp yêu cầu của bà Mai không có căn cứ, bà Mai phải bồi hoàn chi phí thuê luật sư, tiền mất thu nhập của anh Nguyễn Ngọc Trung (là người đại diện theo ủy quyền của bà My) trong những ngày đến Tòa án làm việc, thiệt hại sức khỏe tinh thần của bà My do việc khởi kiện của bà Mai gây ra.

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

- Ông Trần Đình Triển trình bày:

Năm 1993, ông Triển và bà Đinh Hoàng Mai nhận chuyển nhượng của gia đình ông Ngại, bà My một phần nhà ở cấp 4 trên thửa đất có chiều rộng 8,5m tính từ vị trí tường nhà ở của bà Lê kéo sang phần đất còn lại của gia đình bà My tạo thành một hình chữ nhật. Hợp đồng được lập thành văn bản và có bàn giao mốc giới trên thực tế. Do chưa có nhu cầu sử dụng nên ông Triển, bà Mai đã nhờ gia đình bà My trông nom giúp. Ông Triển đã nhiều lần tiến hành thủ tục kê khai cấp giấy chứng nhận QSD đất nhưng không được giải quyết. Do thửa đất nhận chuyển nhượng chưa xây dựng nhà ở nên gia đình bà My đã xây dựng tường rào và nhà ở lấn chiếm thửa đất của ông Triển, bà Mai dẫn đến chiều ngang thửa đất không đủ 8,5m như nội dung hợp đồng mua bán.

Ông Triển và bà Mai đã ly hôn và ông Triển đã lập vi bằng tặng cho quyền sử dụng đất trong khối tài sản chung của ông Triển, bà Mai tại thửa đất nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà My cho 2 con trai là Trần Đinh Hoàng Long và Trần Đinh Minh Long. Ông Triển đề nghị Tòa án buộc bà Hoàng Thị My phải trả lại phần đất lấn chiếm cho bà Mai và 2 con để đảm bảo chiều ngang thửa đất nhận chuyển nhượng đủ 8,5m như hợp đồng mua bán đất năm 1993, đồng thời hủy giấy chứng nhận QSD đất đã cấp cho bà My do không đúng ranh giới, kích thước và diện tích thửa đất.

- Anh Trần Đinh Hoàng Long và Trần Đinh Minh Long trình bày:

Thửa đất số 24 – tờ bản đồ số 11 tại Đội 5, thôn Yên Kiện, xã Ngọc Hồi, Thanh Trì, Hà Nội có nguồn gốc do bố mẹ anh Hoàng Long và anh Minh Long là ông Trần Đình Triển và bà Đinh Hoàng Mai nhận chuyển nhượng của gia đình bà My từ năm 1993. Văn bản chuyển nhượng đã ghi rõ chiều ngang thửa đất là 8,5m tạo thành một hình chữ nhật.

Ngày 19/8/2019, ông Trần Đình Triển đã lập vi bằng cho anh Hoàng Long và Minh Long quyền sử dụng đất của ông Triển tại thửa đất đã nhận chuyển nhượng của gia đình bà My nên thửa đất trên là tài sản chung của bà Mai và anh Hoàng Long và Minh Long.

Năm 2020, bà Mai tiến hành đo đạc lại thửa đất để tiến hành các thủ tục cấp giấy chứng nhận QSD đất thì phát hiện chiều ngang thửa đất không đủ 8,5m như hợp đồng mua bán, phần ranh giới giáp với nhà bà Lê không bị biến động nên bà Mai đã khởi kiện đòi QSD đất bị lấn chiếm và yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSD đất đã cấp cho bà My. Anh Trần Đinh Hoàng Long và Trần Đinh Minh Long đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Mai và không yêu cầu Tòa án phân định quyền và nghĩa vụ giữa anh Minh Long, Hoàng Long với bà Mai.

- Anh Nguyễn Ngọc Trung và chị Nguyễn Thị Hương Lan trình bày:

Anh Trung và chị Lan kết hôn với nhau từ năm 2011 và trực tiếp sinh sống cùng bà My tại thửa đất số 23a – tờ bản đồ số 11 - Thôn Yên Kiện, xã Tân Triều, huyện Thanh Trì, Hà Nội. Toàn bộ các công trình xây dựng trên đất đều do bố mẹ anh Trung là bà My đã xây dựng trước đó. Riêng phần nhà ở mái bằng giáp thửa đất của gia đình bà Mai được xây dựng năm 2010, anh Trung có đóng góp công sức cùng với bà My. Tuy nhiên, anh Trung không yêu cầu bóc tách công sức tại nhà đất này. Anh Trung, chị Lan nhất trí quan điểm của bà My và khẳng định gia đình bà My không lấn chiếm đất của gia đình bà Mai. Đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Mai.

- Anh Nguyễn Phương Phi trình bày: Anh Phi đang quản lý, sử dụng toàn bộ nhà ở tạm mái lợp tôn trên thửa đất của bà Đinh Hoàng Mai trên cơ sở anh Phi thuê nhà của bà Mai để kinh doanh. Toàn bộ công trình xây dựng trên đất đều do bà Mai xây dựng, anh Phi không đầu tư xây dựng hoặc cải tạo gì thêm. Anh Phi không biết mốc giới sử dụng đất giữa bà Mai và bà My như thế nào nên anh Phi đề nghị Tòa án không đưa anh Phi tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án và không yêu cầu Tòa án giải quyết việc thuê nhà đất giữa anh Phi và bà Mai. Anh Phi xin vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án và tại phiên tòa xét xử vụ án.

***- Ủy ban nhân dân huyện Thanh Trì do bà Cung Thị Thu Hằng là đại diện theo ủy quyền trình bày*:**

Theo hồ sơ địa chính liên quan đến thửa đất của bà My và bà Mai đang quản lý sử dụng thể hiện: Bản đồ địa chính đo đạc năm 1986 thể hiện thửa đất số 16, tờ bản đồ số 01, tổng diện tích 302m^2, chủ sử dụng là Nguyễn Thị My, loại đất thổ cư, nguồn gốc sử dụng: Tự làm nhà ở năm 1987; Theo bản đồ đo đạc năm 1994, thửa đất số 16 tờ bản đồ số 01 diện tích 302m^2 tương ứng với các thửa đất: Thửa

đất số 23a, thửa đất số 24, thửa đất số 25 tờ bản đồ số 11 (trong đó có thửa 23a, tờ bản đồ số 11 diện tích 175m^2, loại đất ở, bà Hoàng Thị My đề nghị kê khai cấp giấy chứng nhận QSD đất).

Năm 2013, bà Hoàng Thị My có đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận QSD đất gửi UBND xã Ngọc Hồi và đề nghị được kê khai cấp giấy chứng nhận QSD đất đối với thửa đất 23a, tờ bản đồ số 11, diện tích 175m^2, loại đất: đất ở. Căn cứ hồ sơ kê khai cấp giấy chứng nhận QSD đất của bà Hoàng Thị My, UBND xã Ngọc Hồi đã hoàn thiện hồ sơ và trình UBND huyện Thanh Trì cấp giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Bà Hằng khẳng định giấy chứng nhận QSD đất số seri BP 623839 do UBND huyện Thanh Trì cấp ngày 13/5/2014 mang tên Hoàng Thị My tại thửa đất số 23a, tờ bản đồ số 11, diện tích 175m^2 tại xã Ngọc Hồi, huyện Thanh Trì được thực hiện đúng quy định của pháp luật. Nay bà Mai có đơn khởi kiện yêu cầu hủy giấy chứng nhận đã cấp cho bà Hoàng Thị My, UBND huyện Thanh Trì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

- Nguyên đơn vẫn giữ nguyên lời khai, quan điểm như đã trình bày và khẳng định, mốc giới giáp bà Lê vẫn giữ nguyên hiện trạng và chiều ngang thửa đất nhận chuyển nhượng không đủ 8,5m tính từ vị trí tường nhà ở của gia đình bà Lê như nội dung hợp đồng chuyển nhượng. Tại văn bản chuyển nhượng ghi rõ vị trí 8,3m cách tường nhà bà Lê 0,2m để tránh việc sau này gia đình bà Mai xây dựng nhà ở không bị đè lên móng nhà bà Lê. Nguyên đơn tự bảo vệ quyền lợi ích của mình tại phiên tòa nên không yêu cầu bà My phải bồi thường chi phí thuê luật sư.

- Bị đơn là bà Hoàng Thị My giữ nguyên lời khai và quan điểm như đã trình bày, khẳng định mốc giới cũ giáp nhà bà Lê là tường rào gạch ba banh do bà My xây dựng trước đây nối liền tường nhà ở cấp 4 cũ của gia đình bà Lê đã bị phá bỏ nên không có cơ sở xác định mốc giới giáp nhà bà Lê còn nguyên trạng. Bà My không yêu cầu bà Mai bồi thường chi phí thuê luật sư, chi phí mất thu nhập và tiền tổn hại sức khỏe, tinh thần do việc khởi kiện của bà Mai.

- Anh Trần Đinh Hoàng Long và anh Trần Đinh Minh Long không yêu cầu Tòa án bóc tách quyền và nghĩa vụ của mình với bà Đinh Hoàng Mai tại nhà đất nhận chuyển nhượng và đề nghị Tòa án Thanh Trì chuyển vụ án đến Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội giải quyết theo thẩm quyền đối với yêu cầu hủy quyết định cá biệt của UBND huyện Thanh Trì về việc cấp giấy chứng nhận QSD đất cho bà My.

- Anh Nguyễn Ngọc Trung không yêu cầu bóc tách công sức với bà My tại nhà đất đang quản lý, sử dụng.

- Luật sư Hoàng Đạo bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà My lập luận: Sơ đồ ranh giới lô đất nhận chuyển nhượng thể hiện rõ chiều ngang tính từ tường nhà bà Lê là 8,3m nên không có có sở xác định chiều ngang lô đất là 8,5m như quan điểm của nguyên đơn. Phần ranh giới giáp nhà bà Lê được các bên tham gia chuyển nhượng lấy làm điểm chuẩn xác định chiều ngang lô đất không còn nguyên trạng so với thời kỳ các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng nên không có căn cứ xác định bị đơn lấn chiếm đất của nguyên đơn. Đề nghị HĐXX không chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2022/ DS-ST ngày 05 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Trì đã quyết định:

1. *Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đinh Hoàng Mai đối với bà Hoàng Thị My về việc đòi quyền sử dụng đất:*

- Xác định ranh giới sử dụng đất của bà Đinh Hoàng Mai tại thửa đất số 24 tờ bản đồ số 11và thửa đất số 23[a], tờ bản đồ 11 của bà Hoàng Thị My tại Thôn Yên Kiện, xã Ngọc Hồi, huyện Thanh Trì, Hà Nội là đoạn thẳng kéo dài từ Nam đến Bắc dài 19,39m có hiện trạng là mặt ngoài phía Tây đoạn tường rào và tường nhà ở của gia đình bà Hoàng Thị My (được xác định bởi các điểm 19, 28, 27, 2c và 2, có sơ đồ hiện trạng kèm theo).

- Buộc bà Hoàng Thị My phải thanh toán trả bà Đinh Hoàng Mai giá trị quyền sử dụng 8,2m2 đất đã lấn chiếm là 410.000.000đồng.

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

** Ghi nhận sự tự nguyện của bà Đinh Hoàng Mai, anh Trần Đinh Minh Long, anh Trần Đinh Hoàng Long không yêu cầu phân định quyền và nghĩa vụ tại thửa đất số 24, tờ bản đồ số 11 Thôn Yên Kiện, xã Ngọc Hồi, huyện Thanh Trì, Hà Nội.*

2. *Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đinh Hoàng Mai về việc hủy giấy chứng nhận QSD đất số BP 623839, số vào sổ cấp GCN 2190/2014/QĐUB – CH 01146 do UBND huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội cấp ngày 13/5/2014 cho bà Hoàng Thị My.*

3.*Bà Hoàng Thị My phải hoàn trả bà Đinh Hoàng Mai số tiền 7.000.000đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.*

Ngoài ra Bản án còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Không đồng ý, nguyên bị đơn kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm.

Đơn kháng cáo của Đinh Hoàng Mai có nội dung chính: Bà Mai kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm và đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bà và được nhận bằng đất.

Đơn kháng cáo của bà Hoàng Thị My có nội dung chính: Việc Toà án cấp sơ thẩm đã bỏ qua không xem xét tới hồ sơ chồng ốp thể hiện rõ hiện trạng bà Lê sử dụng lấn chiếm sang phần đất của bà Mai so với bản đồ năm 1986 và 1994 dẫn đến đến việc tuyên án gia đình bà lấn chiếm 0,8m chiều ngang, diện tích 8,2m^2 làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà. Bà My khẳng định gia đình bà không lấn chiếm đất như Bản án dân sự sơ thẩm đã tuyên. Bà My yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm huỷ phần quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm : Phần buộc bà thanh toán giá trị 8,2m^2 bằng tiền là 410.000.000 đồng, phần buộc bà hoàn trả bà mai số tiền xem xét thẩm định tại chỗ 7.000.000 đồng, phần án phí bà phải chịu là 20.700.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đương sự giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, không xuất trình chứng cứ mới.

Tham gia phiên tòa, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng, người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.
- Về nội dung, sau khi phân tích đại diện Viện Kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm.

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 tụng tại phiên toà, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

Về tố tụng, bà Đinh Hoàng Mai, bà Hoàng Thị My nộp đơn kháng cáo, nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm trong hạn luật định là hợp lệ. Về yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thấy rằng : Bản chất của vụ án là tranh chấp quyền sử dụng đất do sử dụng vượt quá ranh giới có thể thay đổi về diện tích đất, không thay đổi về chủ sử dụng đất nên Toà án nhân dân huyện Thanh Trì thụ lý giải quyết là phù hợp với quy định của pháp luật.

Về nội dung, xét yêu cầu kháng cáo của bà Đinh Hoàng Mai, bà Hoàng Thị My, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng:

Thửa đất số 24, tờ bản đồ số 11 thôn Yên Kiện, xã Ngọc Hồi, huyện Thanh

Trì, thành phố Hà Nội đứng tên chủ sử dụng Đinh Hoàng Mai có nguồn gốc do gia đình bà Đinh Hoàng Mai nhận chuyển nhượng một phần diện tích nhà đất của gia đình bà Hoàng Thị My.

Theo Hợp đồng mua bán nhà và nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 07/4/1993 (gọi tắt là hợp đồng mua bán) giữa Bên bán: Anh Nguyễn Viết Ngại và vợ là chị Hoàng Thị My; Bên mua: Chị Đinh Hoàng Mai. Tại Điều 1 Hợp đồng mua bán đã mô tả thửa đất bà Mai nhận chuyển nhượng như sau:

"+ Phía Đông giáp tường nhà chị Lê

+ Phía Tây giáp phần đất và nhà của anh Ngại, chị My (giáp phần không bán)

+ Phía Bắc giáp sông Tô Lịch

+ Phía Nam giáp đường lộ chính từ đường Giải Phóng đi vào xã Ngọc Hồi.

(chiều dài được xác định là từ lề đường nói trên đến bờ sông Tô Lịch; chiều ngang là 8,3m được tính cách 0,2m tường nhà chị Lê đến phần đất nhà anh Ngại, chị My tạo thành một hình chữ nhật)".

Theo sơ đồ đất và nhà chuyển nhượng giữa chị My + anh Ngại và chị Mai theo hợp đồng ký ngày 07/4/1993, phần ghi chú ghi: "1 và 2 là chiều ngang mảnh đất 8,3m được kẻ vuông góc từ tường nhà chị Lê".

Quá trình quản lý, sử dụng nhà đất: Sau khi ký văn bản chuyển nhượng, bên mua và bên bán đã tiến hành bàn giao mốc giới tại thực địa nhưng không có công trình xây dựng ngăn cách giữa lô đất của bà Mai và lô đất còn lại của gia đình bà My. Do chưa có điều kiện xây dựng nhà ở nên thửa đất của bà Mai nhận chuyển nhượng vẫn để trống. Gia đình bà My có xây dựng nhà mái bằng năm 1993 có vị trí cách xa ranh giới đất giữa đất của gia đình bà My với đất của gia đình bà Mai. Năm 2010 gia đình bà My xây tiếp nhà mái bằng có vị trí tại ranh giới đất giữa đất của gia đình bà My với đất của gia đình bà Mai, phần đất còn lại không có nhà được xây dựng bằng tường rào ngăn cách. Năm 2019, bà Mai tiến hành đo đạc lại diện tích thửa đất đã nhận chuyển nhượng để làm thủ tục đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận QSD đất thì phát hiện chiều ngang thửa đất bị thiếu so với Hợp đồng mua bán và bản sơ đồ nhà đất.

Xét thấy, hiện trạng nhà đất từ khi chuyển nhượng năm 1993 đến nay tại vị trí mặt đường Ngọc Hồi có kích thước tính từ mép ngoài của ngôi mộ đến điểm ranh giới là 2,11m trùng với kích thước được xác định tại sơ đồ đất kèm theo Hợp đồng mua bán nhà và nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 07/4/1993. Như vậy, điểm ranh giới đất mặt đường Ngọc Hồi không có sự thay đổi. Hiện trạng đường ranh giới đất phía sau hướng ra bờ sông Tô Lịch có nhiều sự thay đổi về các công trình trên đất; cụ thể, có sự thay đổi về hiện trạng ranh giới đất giữa đất của gia

đình bà Mai với đất gia đình bà Lê và ranh giới đất giữa đất của gia đình bà Mai với đất gia đình bà My. Sự thay đổi này được xác định trên cơ sở lời khai của các bên đương sự phù hợp với lời khai của người làm chứng có trong hồ sơ và hiện trạng các công trình trên đất. Bản án dân sự sơ thẩm căn cứ vào lời khai của bà Lê về việc ranh giới đất giữa đất của gia đình bà Mai với đất gia đình bà Lê không có sự thay đổi là không đủ căn cứ. Do có sự thay đổi về hiện trạng đất nên không có căn cứ cụ thể trên hiện trạng đủ để xác định ranh giới đất mà chỉ có thể căn cứ Bản đồ đo vẽ năm 1994 (được lập gần nhất với thời điểm chuyển nhượng đất) chồng ốp lên Hồ sơ đo vẽ hiện trạng để xác định ranh giới đất.

Theo kết quả chồng ốp Bản đồ năm 1994 lên Hồ sơ đo vẽ hiện trạng thửa đất (do Công ty TNHH Địa chính Công trình Hà Nội thực hiện ngày 06/7/2021) tại điểm số 4 (điểm ranh giới đất giữa đất của gia đình bà Mai với đất gia đình bà Lê) thì hiện trạng và bản đồ là trùng khít, từ điểm số 4 kéo vuông góc về phía ranh giới đất giữa đất của gia đình bà Mai với đất gia đình bà My với kích thước 8,3m được điểm 2b. Điểm 2b chính là Điểm ranh giới đúng giữa 2 thửa đất khi hai bên giao dịch chuyển nhượng năm 1993. Tại Điểm 2b này gia đình bà My sử dụng đất vượt quá ranh giới 0,21m (từ điểm 2b đến điểm 2c) cụ thể, gia đình bà My sử dụng đất vượt quá ranh giới có hình tam giác được giới hạn bởi các điểm 28, 27, 2c, 2, 2a, 2b, 28 có diện tích là 2,2m^2. Diện tích bà My sử dụng của bà Mai là 2,2m^2 đã xây nhà kiên cố từ năm 2010. Bà Mai yêu cầu bà My phá bỏ công trình xây dựng trả lại diện tích đất. Tuy nhiên, để đảm bảo an toàn công trình xây dựng của gia đình bà My cũng như ổn định mốc giới sử dụng đất hiện nay của các bên, Bản án dân sự sơ thẩm buộc bà My phải thanh toán bằng tiền cho bà Mai giá trị đất đã xây dựng là phù hợp. Cụ thể, bà My phải thanh toán trả bà Mai giá trị 2,2m^2 đất bằng tiền là 110.000.000 đồng. Do đã xác định trách nhiệm trả bằng tiền diện tích đất sử dụng 2,2m^2 vượt quá ranh giới đúng; ranh giới sử dụng đất mới của bà Đinh Hoàng Mai tại thửa đất số 24 tờ bản đồ số 11 với thửa đất số 23ª, tờ bản đồ 11 của bà Hoàng Thị My tại thôn Yên Kiện, xã Ngọc Hồi, huyện Thanh Trì, Hà Nội là đoạn kéo dài từ Nam đến Bắc dài 19,39m có hiện trạng là mặt ngoài phía Đông đoạn tường rào và tường nhà ở của gia đình bà Hoàng Thị My được xác định bởi các điểm 19, 28, 27, 2c và 2.

Theo quy định tại Điều 157 của Bộ luật tố tụng dân sự thì bà My phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ như Bản án dân sự sơ thẩm là đúng quy định của pháp luật.

Các phần khác của Bản án dân sự sơ thẩm không có kháng cáo, Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét.

Án phí sơ thẩm: Bà My là người cao tuổi được miễn toàn bộ án phí theo quy

định.

Về án phí phúc thẩm: Bà Mai, bà My không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do sửa án theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Điều 26, 35, 147, 148, 157, 228, 271, 273, 309 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 175 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 170, điều 171, điều 203 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án; Luật thi hành án dân sự.

Xử:

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2022/DS-ST ngày 05 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Trì, cụ thể như sau:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Đinh Hoàng Mai đối với bà Hoàng Thị My về việc đòi quyền sử dụng đất.

- Xác định ranh giới sử dụng đất của bà Đinh Hoàng Mai tại thửa đất số 24 tờ bản đồ số 11 với thửa đất số 23ª, tờ bản đồ 11 của bà Hoàng Thị My tại thôn Yên Kiện, xã Ngọc Hồi, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội là đoạn kéo dài từ Nam đến Bắc dài 19,39m có hiện trạng là mặt ngoài, phía Đông đoạn tường rào và tường nhà ở của gia đình bà Hoàng Thị My được xác định bởi các điểm 19, 28, 27, 2c và 2, *(có sơ đồ hiện trạng kèm theo).*

- Buộc bà Hoàng Thị My phải thanh toán trả bà Đinh Hoàng Mai giá trị quyền sử dụng 2,2m^2 đất đã sử dụng vượt quá ranh giới đúng (ranh giới khi hai bên giao dịch chuyển nhượng năm 1993) là 110.000.000đ *(một trăm mười triệu đồng).*

* Ghi nhận sự tự nguyện của bà Đinh Hoàng Mai, anh Trần Đinh Minh Long, anh Trần Đinh Hoàng Long không yêu cầu phân định quyền và nghĩa vụ tại thửa đất số 24, tờ bản đồ số 11 thôn Yên Kiện, xã Ngọc Hồi, huyện Thanh Trì, Hà Nội.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đinh Hoàng Mai về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 623839, số vào sổ cấp GCN 2190/2014/QĐUB – CH 01146 do UBND huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội cấp ngày 13/5/2014 cho bà Hoàng Thị My.

3. Bà Hoàng Thị My phải hoàn trả bà Đinh Hoàng Mai số tiền 7.000.000đ *(bảy triệu đồng)* chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

4. Trách nhiệm do chậm thi hành án trả tiền:

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án làm đơn yêu cầu thi hành án, người phải thi hành án còn phải chịu thêm khoản lãi suất theo quy định tại khoản 2 điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

5. Quyền, nghĩa vụ khi thi hành án dân sự:

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

6. Về án phí:

* Án phí sơ thẩm: Bà Hoàng Thị My không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả bà Đinh Hoàng Mai số tiền tạm ứng án phí bà Mai đã nộp 300.000đ *(ba trăm nghìn đồng)* theo Biên lai thu số 062039 ngày 20/4/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thanh Trì.

* Án phí phúc thẩm : Bà Hoàng Thị My, bà Đinh Hoàng Mai không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả bà Mai, bà My số tiền tạm ứng án phí đã nộp mỗi người 300.000đ *(ba trăm nghìn đồng)* theo Biên lai thu số 062553 ngày 24/5/2022, số 062557 ngày 26/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thanh Trì.

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

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

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

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

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Vũ Viết Văn