

Bản án số: 317/2023/DS-PT

Ngày: 10/7/2023

V/v: *Tranh chấp QSD 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 Trần Thị Liên Anh

Các thẩm phán: Ông Chu Tuấn Anh

Ông Phí Thành Chung

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thùy Trang, Thư ký
Tòa án

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội: Bà Nguyễn Thị
Phương Lan, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 10 tháng 7 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 03/2023/TLPT-DS ngày 4/1/2023 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 62/2022/DS-ST ngày 07/09/2022 của Tòa án nhân dân huyện Mỹ Đức, Thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 296/2023/QĐ-PT ngày 28/6/2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Vũ Quốc Toàn, sinh năm 1964.

HKTT: Đội 2, thôn Tân Độ, xã Xuy Xá, huyện Mỹ Đức, Thành phố Hà Nội.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Trần Văn Điệp, Luật sư Lê Xuân Lục - Công ty Luật TNHH Minh Anh. Địa chỉ: Phòng 1405, tòa B10B khu đô thị Nam Trung Yên, Trung Hòa, Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn Chính, sinh năm 1959.

HKTT: Đội 2, thôn Tân Độ, xã Xuy Xá, huyện Mỹ Đức, Thành phố Hà Nội.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- Bà Nguyễn Thị Lập, sinh năm 1961.

HKTT: Đội 2, thôn Tân Độ, xã Xuy Xá, huyện Mỹ Đức, Thành phố Hà Nội.

- Bà Lý Thị Hiệp, sinh năm 1966.

HKTT: Đội 2, thôn Tân Độ, xã Xuy Xá, huyện Mỹ Đức, Thành phố Hà Nội.

Do có kháng cáo của ông Nguyễn Văn Chính là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

Nguyên đơn trình bày:

Ông được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 206 diện tích 310m², thuộc tờ bản đồ số 01 tại thôn Tân Độ, xã Xuy Xá, huyện Mỹ Đức theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 977401 do Ủy nhân dân huyện Mỹ Đức cấp ngày 30/12/2008. Phía Nam giáp nhà ông Nguyễn Văn Chính là đường thẳng nhưng ông Chính lấn sang sử dụng hình cong diện tích khoảng 6m². Đề nghị Tòa án buộc ông Nguyễn Văn Chính trả lại đất theo đường thẳng từ điểm A sang điểm B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tôi được cấp. Buộc bị đơn dỡ từ chân móng kẻ và trên cao và mái nhà dội nước sang nhà ông. Tổng diện tích đất lấn chiếm là 6m², trong đó “tai cột và bờ kè khoảng 0,6m²”.

Đối với phần công trình nhà của ông Chính nếu không thể phá dỡ thì ông Chính phải bồi thường 120 triệu đồng.

Bị đơn ông Chính và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lập trình bày:

Gia đình ông bà đã sinh sống và cư trú trên mảnh đất của các cụ và tổ tiên để lại. Thửa đất 146G diện tích 644m², đất ở tại nông thôn, thời hạn sử dụng lâu dài thuộc tờ bản đồ 15 tại thôn Tân Độ, xã Xuy Xá, huyện Mỹ Đức cấp cho ông Nguyễn Văn Chính theo Giấy chứng nhận CM 130878 ngày 30/7/2018. Đầu năm 2018 gia đình ông bà bắt đầu khởi công xây dựng lại một ngôi nhà mới thay cho ngôi nhà cấp 4 đã hư hỏng. Ông bà làm từ tháng 1 đến tháng 11/2018 được 90%, gia đình ông bà có phá nốt mấy gian nhà vệ sinh. Hồi nhà có áp sát nhà ông Toàn thì ông bà thấy ông Toàn ngầm nghĩa và khởi kiện gia đình ông bà lấn chiếm đất. Ông bà thấy phi lý vì ông bà làm nhà hoàn toàn trên đất nhà ông bà, phần đất và nhà của ông Toàn mới mua của ông Vũ Văn Hưng vẫn còn nguyên và còn 1 đoạn giữa là đoạn bờ rào xây cách đây 100 năm, gia đình ông Hưng vẫn còn để lại. Khi xây dựng không động chạm đến móng nhà và tường rào bên ông Toàn. Còn về nguồn gốc đất bên cạnh nhà ông Toàn gồm hai phần là phần nhà thờ tổ và phần các cụ gia đình ông bà để lại. Sau nhiều năm xây dựng nhà thờ xuống cấp, trong họ tộc thương lượng đổi đất nhà thờ này cho ông bà. Hai phần đất này ngày xưa (phần giáp nhà ông Toàn hướng Bắc) nằm ở hai cạnh khác nhau nên không thẳng, hình báng súng. Bên cạnh hướng Nam nhà ông Hưng có một tường rào 100 năm tuổi. Sau này gia đình ông Hưng có xây dựng lại nhà làm đến đâu phá hàng rào cổ đến đó và xây hết đất.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm 62/2022/DS-ST ngày 07/09/2022 của Tòa án nhân dân huyện Mỹ Đức, Thành phố Hà Nội đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện ông Vũ Quốc Toàn. Cụ thể:

- Xác định phần đất bên ngoài tường rào và tường nhà ông Toàn đến hết ranh giới thửa đất số 206 tờ bản đồ số 01 cấp cho ông Vũ Quốc Toàn theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 977461 ngày 30/12/2008 tiếp giáp thửa đất 146G tờ bản đồ 15 cấp cho ông Nguyễn Văn Chính theo Giấy chứng nhận CM 130878 ngày 30/7/2018 tạo thành 1 hình dạng lòng cung tổng diện tích khoảng 4,8m². Phần đất này thuộc quyền sử dụng của ông Vũ Quốc Toàn

nhưng hiện nay ông Nguyễn Văn Chính đang sử dụng, trong đó có 0,6m² ông Chính làm tại cột và kê móng nhà.

- Buộc ông Vũ Quốc Toàn phải làm thủ tục chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Chính quyền sử dụng diện tích đất là 0,6m² (phần đang có tại cột và kê móng nhà) với tổng giá trị là 720.000 đồng. Đối với phần diện tích đất còn lại nêu trên buộc ông Nguyễn Văn Chính phải tháo dỡ, di chuyển...vật kiến trúc, cây cối để trả lại đất cho ông Vũ Quốc Toàn (cụ thể có sơ đồ kèm theo bản án).

Không chấp nhận các yêu cầu khác của các đương sự.

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

Không nhất trí với quyết định của bản án sơ thẩm, bị đơn ông Nguyễn Văn Chính kháng cáo đối với bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa:

Bị đơn ông Chính và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lập trình bày: Gia đình ông bà không lấn chiếm đất của gia đình ông Toàn. Ông bà làm nhà hoàn toàn trên đất nhà ông bà, khi xây dựng không động chạm đến móng nhà và tường rào bên ông Toàn. Đề nghị HĐXX sửa án sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Nguyên đơn ông Toàn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp đề nghị HĐXX giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Hiệp vắng mặt tại phiên tòa, HĐXX công bố lời khai của bà Hiệp.

Quan điểm của 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 HĐXX áp dụng Khoản 1 Điều 308 BLTTDS giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 62/2022/DS-ST ngày 07/09/2022 của Tòa án nhân dân huyện Mỹ Đức, Thành phố Hà Nội.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa xét thấy:

Về hình thức: Đơn kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn Chính nộp trong hạn luật định, đã nộp dự phí kháng cáo, về hình thức là hợp lệ.

Về tố tụng: Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lý Thị Hiệp có đơn xin xét xử vắng mặt nên HĐXX xét xử theo quy định tại Khoản 2 Điều 296 BLTTDS.

Về nội dung:

Căn cứ kết quả đo đạc đất thực tế ngày 18/01/2022, đối chiếu với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Toàn AN 977461 ngày 30/12/2008 và ông Chính số CM 130878 ngày 30/7/2018; trích lục thửa đất nhà ông Toàn và ông Chính do Ủy ban nhân dân xã Xuy Xá cung cấp ngày 15/3/2021, nhận thấy:

Ranh giới thửa đất số 206 tờ bản đồ số 01 cấp cho ông Toàn theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 977461 ngày 30/12/2008 và thửa đất 146G tờ bản đồ 15 cấp cho ông Chính theo Giấy chứng nhận CM 130878 ngày 30/7/2018 là đường thẳng dài 19,5m (trích lục thửa đất ngày 15/3/2021 là 19,73m). Khi áp kết quả thực tế lên thấy:

Phần đất bên ngoài tường rào và tường nhà ông Toàn đến ranh giới đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhà ông Toàn về phía nhà ông Chính tạo thành 1 hình lòng cung tổng diện tích khoảng $4,8\text{m}^2$, trong đó có phần nhà ông Chính gồm tai cột và bờ kè là $0,6\text{m}^2$. Phần còn lại là đất trống và khe thoát trong đó một số cây ông Chính trồng trên đất này (có sơ đồ kèm theo). Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trích lục thửa đất thì phần diện tích đất hình lòng cung nêu trên thuộc quyền sử dụng của gia đình ông Toàn. Như vậy việc ông Chính xây nhà và trồng cây tại phần diện tích đất hình lòng cung nêu trên là đã sử dụng một phần diện tích đất nhà ông Toàn.

Ông Chính xác định từ trước đến nay gia đình ông vẫn sử dụng và ranh giới lịch sử là hình cung (báng súng) nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh. Về việc chính quyền có thiếu sót trong việc đo đạc thì căn cứ Biên bản xác định ranh giới hai nhà (ngày 14/3/2009), phiếu đo đạc kết quả hiện trạng ngày 12/11/2017 đều được các bên ký nhận nên không có căn cứ xác định chính quyền sai khi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận. Sau khi được cấp GCN quyền sử dụng đất ông Chính không có khiếu nại đối với Giấy chứng nhận được cấp.

Như vậy có căn cứ xác định: Phần đất bên ngoài tường rào và tường nhà ông Toàn đến hết ranh giới thửa đất số 206 tờ bản đồ số 01 cấp cho ông Vũ Quốc Toàn theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 977461 ngày 30/12/2008 tiếp giáp thửa đất 146G tờ bản đồ 15 cấp cho ông Nguyễn Văn Chính theo Giấy chứng nhận CM 130878 ngày 30/7/2018 tạo thành 1 hình dạng lòng cung tổng diện tích khoảng $4,8\text{m}^2$. Phần đất này thuộc quyền sử dụng của ông Vũ Quốc Toàn nhưng hiện nay ông Nguyễn Văn Chính đang sử dụng, trong đó có $0,6\text{m}^2$ ông Chính làm tai cột và kè móng nhà.

Bản án sơ thẩm buộc ông Chính trả lại cho ông Toàn phần diện tích đất hình lòng cung mà ông Chính đang sử dụng là có căn cứ. Tuy nhiên, ngôi nhà là vật kiến trúc đồng bộ không thể phá cột và móng nhà (thiệt hại sẽ rất lớn) được nên bản án sơ thẩm tuyên cho ông Chính được tiếp tục sử dụng đất đã có nhà ($0,6\text{m}^2$) và buộc ông Chính thanh toán cho ông Toàn giá trị quyền sử dụng đất là $0,6\text{m}^2 \times 1.200.000 \text{ đồng/m}^2 = 720.000 \text{ đồng}$ là phù hợp nhưng cần sửa lại cách tuyên để bảo đảm cho việc thi hành án. Đối với cây cối, vật khác trên phần đất do ông Chính trồng, xây dựng trên đất nhà ông Toàn thì ông Chính có nghĩa vụ tháo dỡ, di chuyển... để trả lại mặt bằng cho ông Toàn.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội phù hợp với nhận định của HĐXX.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Chính.

Về án phí:

Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm, ông Chính không phải

chịu án phí dân sự phúc thẩm, được nhận lại dự phí kháng cáo đã nộp.

Án phí dân sự sơ thẩm:

Do ông Chính là người cao tuổi nên miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Chính. Bản án sơ thẩm buộc ông Chính phải chịu án phí là chưa phù hợp với quy định, cần sửa lại phần án phí.

Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định, định giá là 5.000.000 đồng ông Toàn đã nộp tạm ứng, do yêu cầu khởi kiện của ông Toàn được chấp nhận nên buộc ông Chính phải trả ông Toàn 5.000.000 đồng chi phí tố tụng.

Vì các lẽ trên, áp dụng Khoản 2 Điều 308 BLTTDS sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 62/2022/DS-ST ngày 07/09/2022 của Tòa án nhân dân huyện Mỹ Đức, Thành phố Hà Nội.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Điều 3, 12, 166, 167, 202, 203 Luật đất đai.
- Điều 158, 159, 160, 161, 163, 164, 169, 175 Bộ luật dân sự 2015
- Điểm đ Khoản 1 Điều 12, Điều 26, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của UBTVQH quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện ông Vũ Quốc Toàn. Cụ thể:

- Xác định phần đất bên ngoài tường rào và tường nhà ông Toàn đến hết ranh giới thửa đất số 206 tờ bản đồ số 01 cấp cho ông Vũ Quốc Toàn theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 977461 ngày 30/12/2008 tiếp giáp thửa đất 146G tờ bản đồ 15 cấp cho ông Nguyễn Văn Chính theo Giấy chứng nhận CM 130878 ngày 30/7/2018 tạo thành 1 hình dạng lòng cung tổng diện tích khoảng 4,8m². Phần đất này thuộc quyền sử dụng của ông Vũ Quốc Toàn.

Ông Nguyễn Văn Chính được sử dụng 0,6m² phần diện tích làm tai cột và kê móng nhà. Ông Nguyễn Văn Chính phải thanh toán cho ông Toàn giá trị quyền sử dụng 0,6m² nêu trên với tổng giá trị là 720.000 đồng.

Đối với phần diện tích đất còn lại nêu trên buộc ông Nguyễn Văn Chính phải tháo dỡ, di chuyển...vật kiến trúc, cây cối để trả lại đất cho ông Vũ Quốc Toàn (cụ thể có sơ đồ kèm theo bản án).

Về án phí:

Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Chính không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được nhận lại 300.000 đồng dự phí kháng cáo đã nộp tại Biên lai thu số 0039170 ngày 01/12/2022 tại Chi cục hành án dân sự huyện Mỹ Đức

Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Chính được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Toàn được nhận lại 1.500.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0002490 ngày 10/10/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Mỹ Đức.

Về chi phí tố tụng:

Buộc ông Nguyễn Văn Chính phải trả ông Vũ Quốc Toàn 5.000.000 đồng tiền ông Toàn tạm ứng chi phí tố tụng.

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 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.

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

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

Nơi nhận:

- VKSNDTP Hà Nội;
- TAND huyện Mỹ Đức;
- Chi cục THADS huyện Mỹ Đức;
- Các đương sự;
- Lưu văn phòng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Trần Thị Liên Anh

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Các Thẩm phán

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

