

Bản án số: 403/2020/DS-PT

Ngày: 08-10-2020

V/v Đòi tài sản là quyền sử
dụng đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ 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 Vũ Viết Văn

Ông Mai Tiến Dũng

- Thư ký phiên tòa: Bà **Đinh Thị Thu Hương** – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

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

Ngày 08 tháng 10 năm 2020, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 283/2020/TLPT-DS ngày 04 tháng 6 năm 2020 về: “Đòi tài sản là quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 18/2020/DS-ST ngày 15 tháng 4 năm 2020 của Toà án nhân dân huyện PX4, thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 354/2020/QĐ-PT ngày 29 tháng 7 năm 2020, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà **LTD1**, sinh năm 1955; *Có mặt.*

HKTT và trú tại: Thôn ACH2, xã HM3, huyện PX4, thành phố Hà Nội.

Bị đơn: Ông **LVT5**, sinh năm 1963; *Vắng mặt.*

HKTT và trú tại: Đội 10, thôn HH6, xã BH7, huyện PX4, thành phố Hà Nội.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà **PTH8**, sinh năm 1970. *Vắng mặt.*

HKTT và trú tại: Đội 10, Thôn HH6, xã BH7, huyện PX4, thành phố Hà Nội.

2. **UBND huyện PX4**, thành phố Hà Nội. *Vắng mặt.*

Địa chỉ: Thị trấn PX4, huyện PX4, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **NTC9**, Phó Chủ tịch UBND huyện PX4.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện, các bản tự khai và lời trình bày tại phiên tòa, nguyên đơn bà LTD1 trình bày:

Bà là chủ sử dụng đất hợp pháp thửa đất số 96a, tờ bản đồ số 32, diện tích 360m² tại thôn HH6, xã BH7, huyện PX4, thành phố Hà Nội được UBND huyện PX4, thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 03/01/2007 mang tên bà là LTD1.

Do bà ở xa, không có điều kiện trông nom, nên ông LVT5 (em trai bà) đang ở sát thửa đất của bà đã sử dụng và xây dựng bức tường đầu hồi nhà cấp 4, tường hoa, tường rào, trồng cây trên thửa đất của bà. Bà đã yêu cầu ông Tiến phải phá dỡ, di dời toàn bộ phần đầu hồi nhà, tường hoa, tường rào và cây trên thửa đất, để trả lại thửa đất cho bà đúng như thửa đất mà UBND huyện PX4 cấp trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà.

Về nguồn gốc thửa đất: Trước đây thửa đất này là của cụ Đỗ Thị Tất (là người ở thôn HH6, xã BH7, huyện PX4, thành phố Hà Nội, hiện cụ Tất đã chết). Năm 1986 cụ Tất chuyển nhượng lại cho cụ Mai Thị Vuốt (mẹ đẻ bà) khoảng 3,7 sào đất (Bắc bộ), trong đó có một 01 sào đất là của bà (mua chung với cụ Vuốt) còn 2,7 sào đất là của cụ Vuốt.

Ngày 27/2/2002 UBND huyện PX4, tỉnh Hà Tây cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ Mai Thị Vuốt được thể hiện tại số tờ bản đồ 32, số thửa 96, diện tích 2.052.8m².

Năm 2006 cụ Mai Thị Vuốt lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà LTD1 (nhận chuyển quyền sử dụng đất từ mẹ đẻ) và được UBND huyện PX4, thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Đọc ngày 03/01/2007.

Bị đơn ông LVT5 trình bày: Ông thừa nhận, hiện thửa đất ông đang sử dụng là của bà LTD1. Thửa đất này là của cụ Mai Thị Vuốt (mẹ đẻ ông) cho bà Đọc chứ không phải bà Đọc mua cùng với mẹ ông.

Trước yêu cầu khởi kiện của bà Đọc ông đồng ý trả bà Đọc thửa đất đúng như trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà UBND huyện PX4, thành phố Hà Nội cấp cho bà Đọc, nhưng với điều kiện bà Đọc phải bồi thường cho gia đình ông, cụ thể các khoản sau: Về nhà 300.000.000 đồng; cây cối khoảng 20.000.000 đồng; đồ đạc 50.000.000 đồng; phần xây tường hoa, tường bao, tường cổng khoảng 30.000.000 đồng. Tổng 400.000.000 đồng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm:

- **Bà PTH8:** Mặc dù Tòa án đã tổng đạt hợp lệ giấy triệu tập, Thông báo về việc thụ lý vụ án, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, nhưng bà Hoa không có ý kiến gì.

- **UBND huyện PX4, thành phố Hà Nội:** Tại Công văn số 331/UBND – TNMT ngày 28/02/2020 về việc phúc đáp văn bản số 02/2020/CV – TA ngày 09/01/2020 của Tòa án nhân dân huyện PX4: Ngày 01/11/2016, bà Mai Thị Vuốt lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà LTD1 (là con gái bà Vuốt) đối với thửa đất số 96a, tờ bản đồ số 32, diện tích 360m² tại thôn HH6, xã BH7, huyện PX4, thành phố Hà Nội, đã được UBND xã BH7 kiểm tra, xác nhận.

Ngày 03/11/2006, bà LTD1 có đơn đề nghị UBND huyện PX4, UBND xã BH7 cấp GCNQSD đất cho thửa đất số 96a, tờ bản đồ số 32, diện tích 360m² tại thôn HH6, xã BH7, huyện PX4, thành phố Hà Nội (với mục đích là đất ở, thời hạn sử dụng đất lâu dài, nguồn gốc đất do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ mẹ đẻ), được UBND xã BH7 xác nhận và hoàn thiện hồ sơ đề nghị UBND huyện cấp GCNQSD đất theo quy định.

Trên cơ sở hồ sơ đề nghị cấp GCNQSD đất của bà LTD1, UBND xã BH7 đã hoàn thiện hồ sơ chuyển cơ quan có thẩm quyền để thẩm định hồ sơ. Ngày 03/01/2007, UBND huyện PX4 đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 887879 cho bà LTD1 đúng theo quy định của pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 18/2020/DS-ST ngày 15/4/2020 của Tòa án nhân dân huyện PX4, thành phố Hà Nội đã xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà LTD1 đối với ông LVT5.

- Buộc ông LVT5 phải trả lại cho bà LTD1 thửa đất số 96a, tờ bản đồ số 32, diện tích 360m², ở thôn HH6, xã BH7, huyện PX4, thành phố Hà Nội.

- Giao bà LTD1 được sử dụng, sở hữu bức tường hoa có kích thước (06m x 5.7m); bức tường rào (phía Nam, giáp đường bê tông) có kích thước (5.44m x 1.56m); 07 cây bưởi đường kính 30cm; 06 cây bưởi đường kính 5-10cm; 04 cây hồng xiêm; 01 cây khế; 14 cây cau. Các tài sản này đều nằm trên thửa đất số 96a, tờ bản đồ số 32, diện tích 360m², ở thôn HH6, xã BH7, huyện PX4, thành phố Hà Nội.

Bà LTD1 có trách nhiệm thanh toán tổng số tiền 21.450.000 đồng (*Hai mươi một triệu bốn trăm năm mươi nghìn đồng*). Trong đó 11.450.000 đồng tiền cây; 10.000.000 đồng tiền công san lấp.

Tách phần đất của tường đầu hồi nhà có kích thước tính từ mép tường ngoài vào trong trong nhà là (0,27m + 0,57m) x 6,50m = 2,73m², nằm trong thửa đất 96a, tờ bản đồ số 32, diện tích 360m², ở thôn HH6, xã BH7, huyện PX4, thành phố Hà Nội để giải quyết trong một vụ kiện khác khi bà Đọc có yêu cầu.

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, bà LTD1 là nguyên đơn trong vụ án đã kháng cáo, đề nghị cấp phúc thẩm:

- Yêu cầu ông LVT5 phải tháo dỡ phần đã xây dựng trên đất và di dời toàn bộ các tài sản trên thửa đất để trả lại hiện trạng thửa đất như lúc ban đầu.

- Không chấp nhận thanh toán tiền cho ông LVT5.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà LTD1 vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và rút một phần yêu cầu kháng cáo. Cụ thể không kháng cáo phần tòa sơ thẩm buộc bà phải thanh toán 10.000.000 đồng tiền công san lấp và thanh toán 1.020.000 đồng tiền cây ông Tiến trồng sau khi bà có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; bà Đọc không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ gì mới.

Các đương sự 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 Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 BLTTDS sửa bản án dân sự sơ thẩm số 18/2020/DS-ST ngày 15/4/2020 của Tòa án nhân dân huyện PX4, thành phố Hà Nội cụ thể: buộc vợ chồng ông Tiến phải tháo dỡ phần nhà cấp 4 xây lấn sang đất nhà bà Đọc; bà Đọc không phải thanh toán số tiền 10.430.000 đồng trị giá 7 cây bưởi, 14 cây cau do ông Tiến trồng năm 1989; các phần khác do bà Đọc rút kháng cáo giữ nguyên như cấp sơ thẩm.

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: Đương sự nộp đơn kháng cáo và tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm trong thời hạn quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

Bị đơn ông LVT5; người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà PTH8 và UBND huyện PX4 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai vẫn vắng mặt không có lý do, căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm vẫn tiến hành xét xử theo thủ tục chung.

[2] Về nội dung: xét yêu cầu kháng cáo của bà LTD1: Buộc ông LVT5 phải tháo dỡ phần xây dựng trên đất nhà bà và di dời toàn bộ các tài sản trên đất trên đất trả lại hiện trạng như lúc đầu.

Qua các tài liệu có trong hồ sơ Hội đồng xét xử nhận thấy:

Trong quá trình sử dụng đất của bà Đọc, ông LVT5 đang ở sát thửa đất của bà Đọc đã sử dụng và xây dựng bức tường đầu hồi nhà cấp 4, tường hoa, tường rào, trồng cây trên thửa đất của bà cụ thể: bức tường hoa có kích thước (06m x 5.7m); bức tường rào (phía Nam, giáp đường bê tông) có kích thước (5.44m x 1.56m); 07 cây bưởi đường kính 30cm; 06 cây bưởi đường kính 5-10cm; 04 cây hồng xiêm; 01 cây khế; 14 cây cau. Các tài sản này đều nằm trên thửa đất số 96a, tờ bản đồ số 32, diện tích 360m² thôn HH6, xã BH7, huyện PX4, thành phố Hà Nội.

Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà Đọc có trách nhiệm thanh toán tổng số tiền 21.450.000 đồng (*Hai mươi một triệu bốn trăm năm mươi nghìn đồng*). Trong đó 11.450.000 đồng tiền cây; 10.000.000 đồng tiền công san lấp cho ông LVT5.

Hội đồng xét xử nhận thấy qua tài liệu có trong hồ sơ, lời khai của các đương sự thì tại thời điểm bà Đọc được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2007 trên phần diện tích đất bà Đọc được cấp đã có 07 cây bưởi đường kính 30cm trồng năm 1989 theo kết quả định giá của Hội đồng định giá tại cấp sơ thẩm có giá trị 750.000đồng/cây; 14 cây cau trồng năm 1989 cao trên 5m trị giá 420.000đồng/cây. Tổng số tiền là 10.430.000đồng. Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà Đọc phải thanh toán số tiền trên cho ông Tiến là không đúng. Bà Đọc chỉ phải thanh toán cho ông Tiến trị giá những cây ông Tiến trồng sau khi bà Đọc được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cụ thể: 06 cây bưởi trồng năm 2017 trị giá 140.000đồng/cây; 04 cây hồng xiêm trồng năm 2018 trị giá 36.000đồng/cây; 01 cây khế trồng năm 2018 trị giá 36.000đồng/cây. Tổng số tiền bà Đọc phải thanh toán cho vợ chồng ông Tiến về cây trồng là 1.020.000đồng.

Về phần buộc bồi thường 10.000.000 đồng tiền công san lấp cho ông LVT5. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Đọc đã rút kháng cáo phần này nên Hội đồng xét xử không xét và giữ nguyên như bản án sơ thẩm

Về phần đất của tường đầu hồi nhà có kích thước tính từ mép tường ngoài vào trong trong nhà là $(0,27m + 0,57m) \times 6,56m = 2,8m^2$, nằm trong thửa đất 96a, tờ bản đồ số 32, diện tích $360m^2$ thôn HH6, xã BH7, huyện PX4, thành phố Hà Nội. Tòa án cấp sơ thẩm đã tách phần này để giải quyết trong một vụ kiện khác khi bà Đọc có yêu cầu là không triệt để vì trong các Biên bản lời khai của ông Tiến, bà Đọc; Biên bản làm việc tại xã BH7, kết quả thẩm định đều khẳng định ngôi nhà cấp 4 trên thửa 96b có một phần nhà gạch lẫn sang đất của bà Đọc có diện tích: $2.8m^2$ được giới hạn bởi các điểm a,b,c,d, a một phần sân và ngõ bê tông có diện tích $21.0m^2$ giới hạn bởi d,c,9',9,d là do vợ chồng ông Tiến, bà Hoa xây dựng không được sự đồng ý của cụ Vuốt và bà Đọc. Vì vậy, cần phải buộc vợ chồng ông Tiến bà Hoa tháo dỡ phần diện tích trên để trả lại phần đất lấn chiếm cho bà Đọc. Ông Tiến, bà Hoa phải có trách nhiệm xây lại bức tường đầu hồi bị phá dỡ.

Về bức tường hoa có kích thước $(06m \times 5.7m)$; bức tường rào (phía Nam, giáp đường bê tông) có kích thước $(5.44m \times 1.56m)$ cần giữ nguyên hiện trạng, giao bà Đọc quản lý sử dụng.

Phát biểu của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử phúc thẩm.

Về án phí dân sự: Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, nhưng do bà Đọc là người cao tuổi nên miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Đọc. Cấp sơ thẩm buộc bà Đọc phải chịu án phí là không đúng quy định của pháp luật cần phải sửa về án phí. Do chấp nhận một phần kháng cáo của bà Đọc, bà Đọc là người cao tuổi nên bà Đọc không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lý trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 155, Điều 158, Điều 163, Điều 164, Điều 166 của Bộ luật dân sự; Điều 26; khoản 1 Điều 38, Điều 147, Điều 148, khoản 2 Điều 308, 309 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 18/2020/DS-ST ngày 15/7/2020 của Tòa án nhân dân huyện PX4, thành phố Hà Nội, cụ thể như sau:

1. Chấp nhận một phần kháng cáo bà LTD1:

- Buộc ông LVT5 và bà PTH8 phải trả lại cho bà LTD1 thửa đất số 96a, tờ bản đồ số 32, diện tích $360m^2$ thôn HH6, xã BH7, huyện PX4, thành phố Hà Nội được giới hạn bởi các điểm 2', 3', 8, 9, 2' (có sơ đồ kèm theo)

- Giao bà LTD1 được sử dụng, sở hữu bức tường hoa có kích thước $(06m \times 5.7m)$; bức tường rào (phía Nam, giáp đường bê tông) có kích thước $(5.44m \times 1.56m)$; 07 cây bưởi đường kính 30cm; 06 cây bưởi đường kính 5-10cm; 04 cây

hồng xiêm; 01 cây khế; 14 cây cau. Các tài sản này đều nằm trên thửa đất số 96a, tờ bản đồ số 32, diện tích 360m² thôn HH6, xã BH7, huyện PX4, thành phố Hà Nội.

- Bà LTD1 có trách nhiệm thanh toán tổng số tiền 06 cây bưởi trồng năm 2017 trị giá 140.000 đồng/cây; 04 cây hồng xiêm trồng năm 2018 trị giá 36.000 đồng/cây; 01 cây khế trồng năm 2018 trị giá 36.000 đồng/cây. Bà Đọc phải thanh toán cho vợ chồng ông Tiến về cây trồng là 1.020.000 đồng và 10.000.000 đồng tiền công san lấp với tổng số tiền là 11.020.000 đồng.

- Buộc vợ chồng ông LVT5 phải tháo dỡ tường đầu hồi nhà có kích thước tính từ mép tường ngoài vào trong trong nhà là $(0,27m + 0,57m) \times 6,56m = 2,8m^2$ được giới hạn bởi các điểm a,b,c,d,a; một phần sân và ngõ bê tông có diện tích 21.0m² giới hạn bởi d,c,9',9,d nằm trong thửa đất 96a, tờ bản đồ số 32, diện tích 360m² thôn HH6, xã BH7, huyện PX4, thành phố Hà Nội. Vợ chồng ông Tiến và bà Hoa phải có trách nhiệm xây lại bức tường đầu hồi nhà cấp 4 bị phá dỡ (có sơ đồ kèm theo).

2. Về án phí:

- Ông LVT5 phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Bà LTD1 được miễn án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả bà LTD1 9.000.000 đồng (Chín triệu đồng) đã nộp theo biên thu tạm ứng án phí số 5455 ngày 30/7/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện PX4.

Hoàn trả bà Lưu Thị Đọc 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 5736 ngày 04/5/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện PX4, Hà Nội.

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 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 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.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nơi nhận:

- VKSND TP Hà Nội;
- TAND huyện PX4;
- Chi cục THADS huyện PX4;
- Các đương sự;
- Lưu văn phòng, hồ sơ.

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

Nguyễn Thị Lan Anh

