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: 438/2024/DS-PT
Ngày: 09/7/2024
V/v Tranh chấp 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 Trần Thị Liên Anh

Các Thẩm phán: Ông Đinh Như Lâm

Bà Ngô Tuyết Băng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thùy Trang, Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội*:** Bà Trần Thị Ngoan, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 09 tháng 7 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 34/2024/TLPT-DS ngày 22/02/2024 về việc "*Tranh chấp quyền sử dụng đất*"

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 93/2023/DS-ST ngày 10/11/2023 của Tòa án nhân dân quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 304/2024/QĐ-PT ngày 19/6/2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 390/2024/QĐPT- HPT ngày 27/6/2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1940

Bà Hoàng Thị Nhật, sinh năm 1942

Cùng trú tại: Số nhà 16 ngách 376/14 Khương Đình, phường Hạ Đình, quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nhật: Ông Nguyễn Văn P.

Bị đơn: Ông Đào Xuân Đ, sinh năm 1940

Trú tại: Nhà F4 Tập thế nhà máy bóng đèn, phường Thanh Xuân Trung, quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội

Người đại diện theo ủy quyền của ông Điệp: Anh Đào Xuân Cảnh, sinh năm 1970; Trú tại: Nhà F4 Tập thể nhà máy bóng đèn, phường Thanh Xuân Trung, quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- Chị Nguyễn Thị Hoài Xuân, sinh năm 1973
- Chị Nguyễn Hoàng Liên, sinh năm 1976
- Anh Nguyễn Hoàng Ngọc, sinh năm 1979
- Chị Phạm Thị Thắng, sinh năm 1983
- Cháu Nguyễn Ngọc Linh, sinh năm 2014
- Cháu Nguyễn Ngọc Giang, sinh năm 2019

Cháu Linh, cháu Giang do anh Ngọc, chị Thắng là người đại diện theo pháp luật

- Cháu Lưu Thái Hà, sinh năm 2004

Cùng trú tại: Số nhà 16 ngách 376/14 Khương Đình, phường Hạ Đình, quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội.

- Ông Phạm Xuân Trường, sinh năm 1969
- Bà Trần Bích Hương, sinh năm 1976
- Cháu Phạm Trần Hoàng Minh, sinh năm 2003
- Cháu Phạm Trần Quỳnh Chi, sinh năm 2007

Ông Trường, bà Hương là người đại diện theo pháp luật của cháu Quỳnh Chi.

Cùng trú tại: Số nhà 20 ngách 376/14 Khương Đình, phường Hạ Đình, quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội.

- Ông Kim Ngọc Chung, sinh năm 1964
- Bà Trần Thị Mộc Miên, sinh năm 1964
- Chị Kim Thùy Linh, sinh năm 1989
- Cháu Lê Kim Gia Bảo, sinh năm 2013 (do chị Linh là người đại diện theo pháp luật)

Cùng trú tại: Số nhà 18 ngách 376/14 Khương Đình, phường Hạ Đình, quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội.

- Anh Đào Xuân Cảnh, sinh năm 1970

Trú tại: Nhà F4 Tập thể nhà máy bóng đèn, phường Thanh Xuân Trung, quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội.

- Anh Đào Việt Hùng, sinh năm 1974

Trú tại: Nhà F4 Tập thể nhà máy bóng đèn, phường Thanh Xuân Trung, quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội.

- Chị Nguyễn Thị Thu Hiền, sinh năm 1972
- Anh Đào Huy Phong, sinh năm 1995

Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: Nhà F4 Tập thể nhà máy bóng đèn, phường Thanh Xuân Trung, quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội.

Trú tại: Số 44, đường An Phú Đông, phường An Phú Đông, quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

Do có kháng cáo của ông Nguyễn Văn P là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn P, bà Hoàng Thị Nhật do ông Phú đại diện trình bày:

Diện tích đất gia đình ông đang quản lý, sử dụng nằm tại thửa đất số 53, tờ bản đồ số 15A - II -a, tổ 14, cụm 3 (nay là số 16, ngách 376/14 Khương Đình), phường Hạ Đình, quận Thanh Xuân, Hà Nội có nguồn gốc là của Hợp tác xã nông nghiệp Khương Đình cấp cho mẹ ông là bà Lê Thị Tý từ cải cách ruộng đất. Thời điểm đó, Hợp tác xã cấp cho 03 hộ diện tích đất liền kề nhau là hộ bà Phước, hộ bà Tý (mẹ ông) và hộ bà Ba Sộp (sau này bà Ba Sộp bán lại cho nhà ông Điệp), phần đất của mẹ ông sau này để lại cho ông.

Gianh giới giữa 03 nhà sau khi được chia đất là hàng rào cúc tần. Năm 1980, khi xây nhà cấp 4, ông đã phá hàng rào cúc tần để xây tường nhà cấp 4

Trước khi xây nhà cấp 4, ông có mời cán bộ địa chính xã Khương Đình đến cắm mốc giới để xây nhà. Khi xây nhà, ông xây lùi lại so với mốc giới cán bộ địa chính cắm cho nhà ông và nhà bà Phích (vợ ông Điệp) là 1,2m chiều rộng, chạy dài 18,5m, diện tích là 20,35m^2. Khoảng năm 1980 nhà bà Ba Sộp cũng bán diện tích đất được hợp tác xã chia cho nhà ông Điệp.

Sau khi xây nhà cấp 4, năm 1997, ông tiếp tục xây dựng nhà 02 tầng, khi xây có lùi vào 60cm so với nhà cấp 4. Năm 2004, ông xây tường bao bằng gạch cao khoảng 1,5m kéo dài từ mép tường sau nhà cấp 4 ra đến đường đi chung.

Năm 1993 gia đình ông về ở trên thửa đất này. Ngày 30/06/1996, ông được UBND huyện Thanh Trì cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 209m^2, có trích lục bản đồ kèm theo, trong đó, cạnh phía Đông giáp nhà ông Thư là 12.0m, cạnh phía Tây giáp đường đi (cạnh kéo từ gianh giới nhà ông với nhà bà Phước đến cọc sắt là gianh giới nhà ông và nhà bà Phích) là 11,6m, phía nam giáp nhà bà Phước là 18m, phía Bắc giáp nhà bà Phích là 18,5m, tổng diện tích là 209 m^2

Năm 1997, giữa ông và bà Phích ký văn bản xác nhận mốc giới. Cụ thể, vị trí mốc Đông Bắc (góc nhà ngói nhà ông) ra tới cọc bê tông là 1.13m, vị trí mốc phía Tây Bắc kéo từ gianh giới nhà bà Phước và nhà ông đến cọc sắt là 11,6m phù hợp với kích thước trong trích lục bản đồ do UBND xã Khương Đình cấp cho ông năm 1996. Năm 1999, UBND thành phố Hà Nội cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông vẫn với diện tích đất như trên.

Quá trình sử dụng đất, từ sau năm 1980 ông đã xây tường bao xác định gianh giới đối với 03 cạnh thửa đất là cạnh giáp nhà ông Bình, nhà ông Thư và giáp đường đi chung, riêng với cạnh là gianh giới với nhà ông Điệp, gia đình ông Điệp không đồng ý nên ông không xây được. Khoảng năm 1996, ông có xây bức tường ngăn cao hai hàng gạch theo đúng mốc giới cán bộ địa chính xã cắm trước đây nhưng bố con ông Điệp đã vào phá đi nên hai bên xảy ra tranh chấp, ông đã có đơn đến UBND phường yêu cầu giải quyết và sau đó có đơn khởi kiện đến Toà án. Sau khi Toà án thụ lý giải quyết, năm 2001, ông rút đơn để mời Sở địa chính về đo đạc lại diện tích đất trên nên Toà án ra Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án.

Sau khi đo đạc lại, thấy diện tích đất của gia đình còn thiếu so với Giấy chứng nhận nên ông tiếp tục khiếu kiện ông Điệp đòi diện tích đất này.

Quá trình Toà án giải quyết, Toà án đã mời Công ty đo đạc đến đo đạc lại diện tích đất nhà ông và xác định diện tích thực tế gia đình ông đang sử dụng là ông là 196,6m^2, ông cũng nhất trí.

Theo đơn khởi kiện, ông yêu cầu Tòa án buộc ông Điệp trả lại gia đình ông diện tích đất bị lấn chiếm là 20,35m^2 có kích thước cụ thể: Chiều rộng giáp đường đi chung (ngách 376/14 Khương Đình) là 1,1m, chiều rộng phía sau là 1,0 m, chiều dài là 18,5m nhưng theo kết quả đo đạc của Tòa án, ông chấp nhận số đo thực tế và chỉ đòi diện tích đất còn thiếu so với "sổ đỏ" là 12,4m^2 (chiều rộng khoảng 60cm, chiều dài theo chiều dài thửa đất là 18,5m). Ngoài ra ông không có yêu cầu, đề nghị gì khác.

***- Bị đơn ông Đào Xuân Đ trình bày*:**

Nguồn gốc diện tích đất của gia đình ông tại địa chỉ tổ 14, cụm 3 nay là số 20 ngõ 376 Khương Đình, phường Hạ Đình, quận Thanh Xuân, Hà Nội là do gia đình ông mua của ông Nguyễn Văn Phồn (ông Phồn là con đẻ của bà Ba Sộp) từ khoảng năm 1967- 1968, có giấy tờ mua bán viết tay nhưng khi cấp "sổ đỏ" năm 1990, ông đã nộp cho Uỷ ban huyện Thanh Trì nên nay không còn lưu giữ. Diện tích đất khi mua là 213m^2 nhưng khi cấp "sổ đỏ" thiếu mất 12m^2, chỉ còn 201m^2.

Sau khi mua đất, gia đình ông không về ở mà vẫn ở Tập thể nhà máy bóng đèn, phường Thanh Xuân Trung, quận Thanh Xuân, Hà Nội cho đến nay.

Năm 1996, ông cho con trai ông là Đào Quốc Thắng vào làm nhà 02 gian nhà cấp 4 trên đất để ở và trông nom thửa đất.

Khi mua, gia đình ông chỉ mua đất không, không có công trình xây dựng gì. Gianh giới đất giữa nhà ông và nhà ông Phú có hàng rào cúc tần. Khi nhà ông Phú xây nhà cấp 4, ông Phú đã phá hàng rào này đi để xây tường nhà cấp 4 và xây tường bao. Lúc đó, gia đình ông cũng biết nhưng hai bên không có tranh chấp gì.

Khoảng năm 1996, gia đình ông được ông Thư hàng xóm báo cho biết ông Phú xây tường rào ra ngoài tường nhà cấp 4, xây trên đất nhà ông nên con trai ông là anh Cảnh đã vào phá đi. Từ đó, ông Phú liên tục có đơn ra UBND phường Hạ Đình yêu cầu giải quyết tranh chấp. Uỷ ban phường đã tổ chức hòa giải nhiều lần nhưng không đạt được kết quả.

Toàn bộ diện tích đất của gia đình ông hiện nay vẫn mang tên bà Ngô Thị Phích - vợ ông, chưa sang tên cho bất cứ ai. Khoảng năm 2001, gia đình ông có bán cho gia đình anh Phạm Xuân Trường và chị Trần Bích Hương 30m^2 đất trong thửa đất trên nhưng chưa làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận.

Năm 2006, bà Phích mất, diện tích đất của gia đình ông vẫn giữ nguyên, chưa phân chia cho các con ông bà. Năm 2012, gia đình ông cho vợ chồng anh Chung, chị Miên là bạn của con trai, con dâu ông ở nhờ tại 01 gian nhà cấp 4 của anh Thắng.

Từ năm 2001, khi có gia đình anh Thắng, gia đình anh Trường, chị Hương ở trên đất, gia đình ông có cắt ra một phần đất trong diện tích đất trên để làm lối đi cho các hộ gia đình trên. Lối đi này có chiều rộng từ tường cấp bốn nhà ông Phú đến cửa nhà anh Trường là 1,4m chạy từ mép tường trong cùng nhà anh Trường ra đến đường đi chung

Nay ông Phú khởi kiện ông đòi diện tích đất còn thiếu so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nằm trên phần đất ông cắt ra làm lối đi chung và phần đất giáp nhà ông Phú, quan điểm của ông là không đồng ý vì đây là đất của gia đình ông có từ khi mua đến nay, ông không lấn chiếm của gia đình ông Phú. Ông đề nghị Tòa án căn cứ vào pháp luật giải quyết bảo vệ quyền lợi cho gia đình ông

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Hoài Xuân, chị Nguyễn Hoàng Liên, anh Nguyễn Hoàng Ngọc, chị Phạm Thị Thắng, cháu Lưu Thái Hà do chị Xuân đại diện, cháu Nguyễn Ngọc Linh, cháu Nguyễn Ngọc Giang do anh Ngọc, chị Thắng đại diện thống nhất trình bày:

Các anh, chị là con trai, con gái, con dâu của ông Nguyễn Văn P, bà Hoàng Thị Nhật. Nguồn gốc thửa đất gia đình anh chị đang quản lý, sử dụng là

của bà nội các anh, chị là cụ Lê Thị Tý được chia từ cải cách ruộng đất, để lại cho bố các anh chị. Năm 1993, gia đình anh, chị về sinh sống trên thửa đất này và xây, sửa nhà cửa để phục vụ cho sinh hoạt của đại gia đình. Năm 1996, gia đình các anh chị được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên, diện tích là 209m^2. Quá trình cấp Giấy chứng nhận đã có xác nhận của các hộ liền kề trong đó có vợ ông Điệp là bà Phích.

Khi xây dựng nhà, bố mẹ các anh chị đã để lại một phần đất phía sau (rộng khoảng 1,5 - 2m) để mở cửa sổ cho thoáng. Phần đất này gia đình ông Điệp đang sử dụng làm lối đi dẫn đến tranh chấp giữa hai gia đình kéo dài nhiều năm nay. Nay bố các anh chị khởi kiện đối với ông Điệp đòi diện tích đất bị lấn chiếm, quan điểm của các anh chị nhất trí với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đề nghị Toà án căn cứ pháp luật giải quyết, bảo vệ quyền lợi cho bố mẹ các anh chị. Toàn bộ diện tích đất của gia đình các anh chị, trong đó có phần đất đang tranh chấp đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bố, mẹ các anh, chị và hàng năm gia đình đóng thuế đầy đủ cho Nhà nước.

Trong quá trình ở trên đất, các anh chị không có công sức xây dựng thêm công trình nào ngoài các công trình bố mẹ các anh chị đã xây dựng nên nay các anh, chị không có yêu cầu, đề nghị gì, chỉ đề nghị Toà án giải quyết theo nguyện vọng của nguyên đơn để chấm dứt tình trạng tranh chấp kéo dài nhiều năm.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Đào Xuân Cảnh, anh Đào Việt Hùng thống nhất trình bày: Các anh nhất trí với lời khai của bố các anh là ông Đào Xuân Đ về nguồn gốc diện tích đất của gia đình tại địa chỉ tổ 14, cụm 3, phường Hạ Đình, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội (nay là số nhà 20, ngách 376/14, ngõ 376 đường Khương Đình, phường Hạ Đình, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội) đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1991, mang tên mẹ các anh là bà Ngô Thị Phích.

Về quá trình sử dụng đất, bố các anh đã trình bày, các anh không bổ sung gì. Nay ông Nguyễn Văn P, bà Hoàng Thị Nhật khởi kiện bố các anh yêu cầu trả lại diện tích đất 20,35m^2, sau thay đổi thành diện tích đất còn thiếu so với "sổ đỏ" nằm trên phần đất giáp gianh giữa nhà anh và nhà ông Phú (hiện nay là một phần ngõ đi của gia đình các anh), quan điểm của các anh là không đồng ý vì diện tích đất này là của bố mẹ anh, gia đình ông Phú khi xây nhà cấp 4 đã xây hết đất, sau đó xây tường bao sát ngõ đi nhà anh và sử dụng ở ổn định mấy chục năm nay, nay lại khởi kiện đòi diện tích đất nằm ngoài tường bao do chính ông Phú xây là không có căn cứ. Các anh đề nghị Toà án căn cứ pháp luật giải quyết bảo vệ quyền lợi cho bố các anh là ông Điệp

Toàn bộ diện tích đất này hiện nay vẫn đứng tên mẹ các anh là bà Ngô Thị Phích, sau khi mẹ các anh mất, gia đình vẫn chưa sang tên quyền sử dụng đất cho người con nào, các anh cũng chưa xây dựng công trình gì trên đất nên nay đất có tranh chấp, các anh không có yêu cầu đề nghị gì, chỉ đề nghị Toà án bảo vệ quyền lợi cho bố các anh.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Thu Hiền trình bày: Chị là con dâu của ông Điệp, bà Phích, vợ của anh Đào Quốc Thắng đã mất. Nguồn gốc diện tích đất tại tổ 14, cụm 3, phường Hạ Đình, quận Thanh

Xuân, Hà Nội mang tên mẹ chồng chị là bà Ngô Thị Phích là do mẹ chồng chị mua lại. Khi bà Phích còn sống, ông bà đã cho vợ chồng chị 60m^2 trong tổng diện tích đất trên nhưng chưa làm thủ tục sang tên cho anh chị. Sau khi được cho đất, vợ chồng chị đã xây dựng 02 gian nhà cấp 4 trên diện tích đất được cho. Khi vợ chồng chị vào xây nhà, nhà ông Phú đã xây nhà, xây tường bao ở ổn định từ trước đó rất lâu. Năm 2012, vợ chồng chị cho ông Kim Ngọc Chung và bà Trần Thị Mộc Miên ở nhờ 01 gian nhà cấp 4, còn 01 gian anh Thắng vẫn đi về trông nom. Sau khi anh Thắng mất, mẹ con chị đi làm ăn xa, nhà của vợ chồng chị vẫn để cho ông Chung, bà Miên ở nhờ, trông nom hộ.

Nay ông Phú khởi kiện bố chồng chị đòi diện tích đất mà bố chồng chị đã cắt ra làm ngõ đi chung cho các gia đình đang ở trên đất, chị thấy không có căn cứ vì gia đình ông Phú là người xây nhà, xây tường bao khuôn viên trước nên không thể nói gia đình chị lấn đất của gia đình ông Phú. Hơn nữa đất của gia đình chị hiện nay đang thiếu so với diện tích được cấp Giấy chứng nhận. Phần đất ông Phú kiện đòi hiện là ngõ đi ra đường công của gia đình chị nên ông Phú yêu cầu như vậy là ảnh hưởng đến quyền lợi của gia đình chị. Chị đề nghị Toà án căn cứ pháp luật giải quyết bảo vệ quyền lợi cho bị đơn

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Đào Huy Phong trình bày: Anh là con trai của ông Thắng, bà Hiền. Anh nhất trí với lời trình bày của mẹ anh về nguồn gốc và quá trình sử dụng thửa đất của ông bà nội anh. Khi bà nội anh còn sống đã cho bố mẹ anh diện tích đất 60m^2, bố mẹ anh đã xây nhà cấp 4 để ở, hiện nay căn nhà này vẫn còn nguyên hiện trạng và gia đình anh đang cho vợ chồng ông Chung, bà Miên ở nhờ. Nay ông Phú khởi kiện ông nội anh đòi diện tích đất bị lấn chiếm, quan điểm của anh là không đồng ý. Lý do như mẹ anh đã trình bày. Anh đề nghị Toà án căn cứ pháp luật giải quyết, bảo vệ quyền lợi cho gia đình anh.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Phạm Xuân Trường, bà Trần Bích Hương, anh Phạm Trần Hoàng Minh, chị Phạm Trần Quỳnh Chi (chị Chi do ông Trường, bà Hương là người đại diện theo pháp luật) thống nhất trình bày: Năm 2001, gia đình ông bà mua 01 mảnh đất diện tích 30m^2 của ông Đào Xuân Đ, bà Ngô Thị Phích, giấy tờ mua bán viết tay, chưa làm thủ tục sang tên. Sau khi mua, vợ chồng bà đã xây nhà 02 tầng để ở. Khi ông bà về ở, ông Điệp, bà Phích đã để một ngõ đi có chiều rộng 1,4m làm ngõ đi chung cho nhà anh Đào Xuân Thắng (con trai ông Điệp, bà Phích) và nhà ông bà. Ngõ đi này thuộc phần đất của gia đình ông Điệp.

Khi ông bà về ở, ông bà đã thấy ở trước mặt phần đất ông bà mua, ông Phú, bà Nhật đã xây dựng nhà hai tầng và tường bao đổ cột bê tông, cốt thép kiên cố từ trước đó rất lâu.

Nay ông Phú khởi kiện ông Điệp đòi diện tích đất là ngõ đi chung của gia đình ông bà và gia đình anh Thắng, ông bà không nhất trí vì đây là ngõ đi ông Điệp đã giành làm lối đi cho gia đình ông bà để đi ra đường công (có ghi trong giấy tờ mua bán giữa ông Điệp, bà Phích và ông bà). Ông bà đề nghị Toà án căn cứ pháp luật giải quyết bảo vệ quyền lợi cho ông, bà.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Kim Ngọc Chung, bà Trần Thị Mộc Miên thống nhất trình bày: Ông bà là bạn của vợ chồng anh Thắng, chị Hiền (con trai, con dâu ông Điệp). Ông, bà về ở nhờ trên 01 gian

nhà của vợ chồng anh Thắng từ năm 2012 cho đến nay. Quá trình ở nhờ, ông bà giữ nguyên hiện trạng căn nhà, không xây dựng gì thêm và sử dụng ngõ đi chung với gia đình anh Trường, chị Hương. Theo ông bà, ngõ đi này là của gia đình ông Điệp, từ trước đến nay chỉ có gia đình ông bà và gia đình anh Trường đi lối đi này, ngoài ra không có ai khác.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 93/2023/DS-ST ngày 10/11/2023 của Tòa án nhân dân quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội đã quyết định:

Xử:

[1]. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - ông Nguyễn Văn P, bà Hoàng Thị Nhật đối với bị đơn - ông Đào Văn Điệp về việc yêu cầu trả lại diện tích đất 12,4m^2 tại thửa đất số 327, tờ bản đồ số 9, phường Hạ Đình, quận Thanh Xuân, Hà Nội (nay là số nhà 20, ngõ 376 đường Khương Đình, phường Hạ Đình, quận Thanh Xuân, Hà Nội) đã được Uỷ ban nhân dân huyện Thanh Trì cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 006693 ngày 24/12/1991 mang tên chủ sử dụng là bà Ngô Thị Phích.

[2]. Kiến nghị Uỷ ban nhân dân Thành phố Hà Nội đính chính lại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 0106080078, hồ sơ gốc số 2678.QĐUB.22 ĐKĐC.99 cấp ngày 29/06/1999 cho chủ sở hữu, sử dụng là ông Nguyễn Văn P, bà Hoàng Thị Nhật về nội dung số tờ bản đồ cho phù hợp với Bản đồ địa chính năm 1995.

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, nguyên đơn ông Nguyễn Văn P kháng cáo đối với Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn P đề nghị HĐXX căn cứ Biên bản thỏa thuận mốc giới ngày 23/6/1997 để giải quyết vụ kiện. Đề nghị HĐXX sửa bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Đào Xuân Đ là anh Đào Xuân Cảnh đề nghị HĐXX giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Trần Bích Hương, anh Đào Việt Hùng đề nghị HĐXX giữ nguyên bản án sơ thẩm.

HĐXX công bố lời khai của các đương sự vắng mặt.

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 Bộ luật tố tụng dân sự.

- 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 Bộ luật tố tụng dân sự giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 93/2023/DS-ST ngày 10/11/2023 của Tòa án nhân dân quận Thanh Xuân, 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 nguyên đơn ông Nguyễn Văn P nộp trong hạn luật định, đã nộp dự phí kháng cáo, về hình thức là hợp lệ.

Về nội dung:

Diện tích đất gia đình ông Nguyễn Văn P, bà Hoàng Thị Nhật đang quản lý, sử dụng nằm tại thửa đất số 53, tờ bản đồ 15A - II - a (theo bản đồ địa chính năm 1995 là tờ bản đồ 15- c -II- a), địa chỉ tổ 14 cụm 3, phường Hạ Đình, quận Thanh Xuân, Hà Nội có diện tích 209m^2, đã được Uỷ ban nhân dân thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 29/06/1999 mang tên chủ sử dụng là ông Nguyễn Văn P và bà Hoàng Thị Nhật; Diện tích đất gia đình ông Đào Xuân Đ đang quản lý sử dụng nằm tài thửa số 327, tờ bản đồ số 9, địa chỉ: Xã Khương Đình, huyện Thanh Trì, Hà Nội nay là phường Hạ Đình, quận Thanh Xuân, Hà Nội có diện tích 201m^2, đã được cấp Uỷ ban nhân dân huyện Thanh Trì cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 24/12/1991 mang tên chủ sử dụng là bà Ngô Thị Phích, vợ ông Điệp.

Nguồn gốc hai thửa đất trên, theo các đương sự trình bày là do Hợp tác xã chia cho ba hộ gia đình, gồm: hộ gia đình bà Tý (mẹ ông Phú), hộ bà Phước (mẹ ông Bình) và hộ bà Ba Sộp từ thời kỳ cải cách ruộng đất, khoảng năm 1956, mỗi gia đình được chia khoảng 200m^2. Gianh giới giữa 03 nhà sau khi được chia là hàng rào cúc tần.

Đất của bà Tý được chia sau này để lại cho con trai là ông Phú quản lý sử dụng, đất của bà Ba Sộp để lại cho con trai là ông Phồn. Năm 1960, ông Phồn chuyển nhượng cho bà Sợi là mẹ đẻ bà Phích, sau đó bà Sợi để cho vợ chồng ông Điệp, bà Phích sử dụng.

Năm 1980, ông Phú xây nhà cấp 4 trên phần đất của bà Tý được chia, tường sau nhà giáp với đất của ông Điệp. Năm 1993, gia đình ông Phú về ở trên đất. Năm 1997, ông Phú tiếp tục xây dựng nhà 02 tầng, khi xây có lùi vào 60cm so với nhà cấp 4.

Gia đình ông Điệp sau khi mua đất, không về ở trên đất mà vẫn để đất trống. Ngày 24/12/1991, gia đình ông Điệp được UBND huyện Thanh Trì cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 201m^2 mang tên bà Ngô Thị Phích.

Năm 1996, ông Phú được Uỷ ban nhân dân huyện Thanh Trì cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất của gia đình ông, diện tích theo giấy chứng nhận là 209m^2. Ngày 29/06/1999, Uỷ ban nhân dân thành phố Hà Nội cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông Phú, diện tích giữ nguyên theo giấy chứng nhận cũ. Theo sơ đồ thửa đất kèm theo Giấy chứng nhận, cạnh chiều rộng giáp đường đi (tính từ gianh giới đất nhà ông Bình, con bà Phước đến đất nhà ông Điệp) là 11,6m, cạnh chiều rộng còn lại là 12m.

Sau khi được cấp giấy chứng nhận, thấy diện tích đất đang sử dụng thiếu so với diện tích ghi trong giấy chứng nhận nên ông Phú đã có đơn gửi Uỷ ban nhân dân phường Hạ Đình, Uỷ ban nhân dân quận Thanh Xuân và các cơ quan chức năng yêu cầu gia đình ông Điệp trả lại diện tích đất còn thiếu của gia đình ông. Năm 2000, ông Phú khởi kiện ông Điệp tại Toà án nhân dân quận Thanh Xuân, tháng 6/2001, ông Phú rút đơn để mời Sở địa chính đo đạc lại diện tích đất nhà ông, Toà án đã ra Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án.

Sau nhiều lần đo đạc, Uỷ ban nhân dân phường tiếp tục giải quyết tranh chấp theo yêu cầu của ông Phú nhưng không có kết quả. Năm 2019, ông Phú, bà Nhật tiếp tục khởi kiện ông Điệp tại Tòa án nhân dân quận Thanh Xuân đòi diện tích đất 20,35m^2.

Quá trình giải quyết vụ án, Toà án đã mời Công ty Cổ phần địa chính và khảo sát đo đạc Hà Nội tiến hành đo đạc đối với cả hai thửa đất, nhà ông Phú và nhà ông Điệp

Theo "Hồ sơ hiện trạng nhà ở và đất ở" do Công ty đo đạc lập tháng 11/2019 và tháng 05/2020, diện tích đất gia đình ông Phú, bà Nhật đang quản lý, sử dụng là 196,6m^2, gia đình ông Điệp là 190,9m^2. Cả ông Phú, bà Nhật (do ông Phú đại diện) và ông Điệp đều công nhận đối với kết quả đo đạc này, không ai có yêu cầu đo đạc lại.

Căn cứ vào kết quả đo đạc của Công ty đo đạc, diện tích đất gia đình ông Phú, bà Nhật đang quản lý, sử dụng thiếu so với diện tích đất ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 12,4m^2, diện tích đất gia đình ông Điệp đang quản lý, sử dụng thiếu so với diện tích ghi trong Giấy chứng nhận là 10,1m^2.

Như vậy, nếu nguyên đơn đòi diện tích đất 20,35m^2 như đơn khởi kiện ban đầu là không có căn cứ vì nếu cộng diện tích đất gia đình nguyên đơn đang sử dụng và diện tích đất kiện đòi ông Điệp là 216,95m^2, lớn hơn diện tích đất nguyên đơn được cấp giấy chứng nhận.

Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đất còn thiếu so với Giấy chứng nhận là 12,4m^2 (có giá trị theo định giá là 620.000.000 đồng)

Xét thấy, diện đất thực tế gia đình ông Phú, bà Nhật và gia đình ông Điệp đang quản lý, sử dụng đều thiếu so với diện tích được cấp Giấy chứng nhận nên không có căn cứ xác định gia đình nào lấn chiếm đất của gia đình nào.

Theo ông Phú có trình bày, khi nhà ông Khuê (là cậu bà Phích) xây nhà đã xây lấn sang thửa đất 52 của gia đình bà Phích, ông Điệp với chiều rộng hơn 1m, chiều dài dọc theo thửa đất dẫn đến hai nhà có tranh chấp, nhưng sau đó bà Phích không khiếu kiện nữa vì ông Khuê là người nhà. Nhưng cũng chính vì tranh chấp này mà gia đình bà Phích không được UBND thành phố Hà Nội cấp giấy chứng nhận năm 1999. Tuy nhiên, cả quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông Phú không xuất trình được tài liệu, chứng cứ nào chứng minh đất nhà ông Điệp bị lấn chiếm bởi chủ sử dụng khác.

Hơn nữa, xét về quá trình sử dụng đất, gia đình ông Phú là người đầu tiên trong 3 gia đình được chia đất liền nhau xây nhà trên diện tích đất được chia. Cũng chính ông Phú là người phá hàng rào bằng cây giữa nhà ông và nhà ông Điệp để xây nhà cấp 4. Năm 1993, gia đình ông Phú, bà Nhật đã chuyển về ăn ở, sinh sống trên thửa đất này nhưng từ đó cho đến năm 1997, giữa ông Phú bà Nhật và gia đình ông Điệp không có bất cứ tranh chấp gì về gianh giới đất. Năm 1999, ông Phú được Uỷ ban nhân dân Thành phố Hà Nội cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng trước đó, ngày 08/5/1997, ông Phú đã ký hợp đồng với Công ty đo đạc địa chính Hà Nội để kiểm tra diện tích đất nhà mình. Theo kết quả đo đạc Công ty đo đạc gửi cho ông Phú, diện tích đất thực tế ông Phú đang sử dụng năm 1997 là 191,8m^2, cạnh chiều rộng giáp

đường đi là 10,29m, cạnh chiều rộng còn lại là 11m, không đúng với diện tích đất ông Phú được cấp Giấy chứng nhận năm 1996. Năm 1999, khi Uỷ ban nhân dân thành phố Hà Nội cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phú, vẫn ghi diện tích 209m^2 theo giấy chứng nhận cũ, thực tế là không phù hợp với hiện trạng sử dụng đất của chủ sử dụng.

Ông Phú trình bày khi xây nhà cấp 4, ông đã xây lùi vào so với ranh giới đất của ông được cán bộ địa chính xã cắm cho là 1,2m chiều rộng, chạy dài 18,5m để mở cửa sổ cho thoáng và có chỗ cho giọt gianh mái nhà chảy xuống nhưng lại không có chứng cứ nào để chứng minh cho phần đất ông bớt lại. Ông Phú có xuất trình cho Tòa án tài liệu là "Sơ đồ hiện trạng mốc giới cụ Kỳ cắm năm 1980" và theo ông trình bày là do cán bộ địa chính của xã Khương Đình trước đây đo vẽ cho 03 nhà (nhà bà Phích, nhà ông và nhà bà Phước) trước khi ông xây nhà cấp 4, trong đó có thể hiện gianh giới giữa nhà ông và nhà bà Phích được giới hạn bởi mốc D2 (là cọc bê tông) và T2 (là cọc sắt) nhưng qua kiểm tra thực tế, hiện nay không còn cọc bê tông hay cọc sắt như trong tài liệu ông Phú xuất trình nên không có căn cứ để đối chiếu. Hơn nữa đây chỉ là tài liệu do gia đình ông tự nhờ người đo vẽ, không có xác nhận của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nên không có giá trị về mặt pháp lý.

Ngoài ra, năm 2004, trong khi vẫn đang tranh chấp đất với gia đình ông Điệp, ông Phú lại tiếp tục xây tường bao bằng gạch kiên cố, cao 1,5m kéo dài từ mép tường sau nhà cấp 4 ra đến đường đi chung là ngách 376/14 để xác định gianh giới giữa nhà ông và nhà ông Điệp.

Như vậy có thể thấy, gia đình ông Phú là người tự xác định gianh giới đất của gia đình bằng tường nhà và tường bao từ những năm 1980 và năm 2004, nay ông Phú lại kiện đòi phần đất nằm ngoài nhà, tường bao do chính mình xây dựng là không có căn cứ.

Hơn nữa, từ khi nhận chuyển nhượng đất, gia đình ông Điệp không về ở trên đất và cho đến nay, gia đình ông Điệp cũng chưa xây dựng bất cứ công trình nào trên phần đất là gianh giới giữa hai nhà nên không có căn cứ để cho rằng gia đình ông Điệp sử dụng đất lấn sang nhà ông Phú.

Năm 1996, gia đình ông Điệp cho con trai xây dựng 02 gian nhà cấp 4 ở nửa phía ngoài của thửa đất, không sát với đất nhà ông Phú. Năm 2001, ông Điệp chuyển nhượng cho ông Phạm Xuân Trường, bà Trần Bích Hương 30m^2 đất cạnh nhà cấp 4 của con trai ông. Do có hai gia đình ở trên đất nên ông Điệp đã giành ra một phần đất có kích thước 1,4m x 9,63m sát tường nhà cấp 4 và tường rào nhà ông Phú để làm lối đi chung cho hai gia đình nhưng trong suốt quá trình các gia đình này sử dụng ngõ đi, không phát sinh bất kỳ tranh chấp nào với ông Phú. Thậm chí, năm 2001, khi ông Trường, bà Hương xây nhà, có làm ban công tầng 2 chìa ra ngõ đi chung mà ông Phú cho là đất của gia đình ông, ông Phú cũng không có ý kiến gì.

Từ những phân tích trên, thấy không có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - ông Phú, bà Nhật đối với bị đơn là ông Đào Xuân Đ.

Qúa trình giải quyết vụ án, trên cơ sở tài liệu địa chính Tòa án thu thập được thì diện tích đất của gia đình ông Phú và gia đình ông Điệp, mặc dù không có thông tin đăng ký biến động nhưng thửa đất nhà ông Phú lại có sự chênh lệch lớn về diện tích qua các thời kỳ, cụ thể theo bản đồ địa chính năm

1991, tờ bản đồ số 9, thửa đất 120, chủ sử dụng là ông Nguyễn Văn P có diện tích 179m^2 nhưng theo bản đồ hiện trạng năm 1995, tờ bản đồ 15 - c- II - a (31), lại có diện tích 209 m^2 (biến động tăng 30m^2), trong khi thửa đất 52, tờ bản đồ tờ bản đồ 15 - c- II - a (31), chủ sử dụng là bà Ngô Thị Phích diện tích 199 m^2 (biến động giảm 02m^2) so với bản đồ năm 1991.

Qua kiểm tra kích thước thửa đất 53 trên bản đồ địa chính năm 1995 (tỷ lệ 1/500) đang lưu giữ tại Uỷ ban nhân dân phường Hạ Đình và kích thước các cạnh thửa đất trong sơ đồ kèm theo Giấy chứng nhận cấp cho ông Phú, bà Nhật năm 1999 thấy không phù hợp với nhau. Cụ thể, cạnh chiều rộng giáp đường đi (ngách 376/14) trên bản đồ là 10m nhưng trong Giấy chứng nhận là 11,6m (đo đạc thực tế là 10,53m), cạnh chiều rộng còn lại theo bản đồ là 11m nhưng trong giấy chứng nhận là 12m (đo đạc thực tế là 11,33m), cạnh chiều dài giáp nhà ông Điệp trên bản đồ là 19m, trên giấy chứng nhận là 18,5m, cạnh chiều dài còn lại bản đồ là 18,5m nhưng trong giấy chứng nhận là 18m. Như vậy có thể thấy, một phần diện tích chiều rộng thửa đất 53 được cấp giấy chứng nhận chồng lên một phần thửa đất liền kề dẫn đến diện tích thực tế đang sử dụng qua các lần đo đạc đều ít hơn so với diện tích được cấp giấy chứng nhận.

Qúa trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã nhiều lần có văn bản đề nghị cơ quan cấp giấy chứng nhận có văn bản trả lời cho Tòa án về lý do của sự chênh lệch này nhưng không nhận được kết quả trả lời.

Để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của chủ sử dụng đất, các chủ sử dụng đất có quyền đề nghị Cơ quan cấp Giấy chứng nhận đính chính lại diện tích đất ghi trong Giấy chứng nhận đã cấp cho gia đình mình cho phù hợp với bản đồ địa chính và phù hợp với hiện trạng sử dụng đất.

Ngoài ra, tại Mục II – Thực trạng nhà ở, đất ở trong Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cấp cho ông Phú, bà Nhật ngày 29/06/1999 có ghi *"b/ Đất ở: Thửa đất 53, tờ bản đồ số 15A - II - a, diện tích 209m^2"* nhưng theo Quyết định số 2678/QĐUB ngày 29/06/1999 của UBND thành phố Hà Nội về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại phường Hạ Đình, quận Thanh Xuân, Hà Nội cho 72 hộ gia đình, cá nhân và Danh sách kèm theo là tờ bản đồ số 15 - c- II - a. Ngoài ra, bản đồ địa chính năm 1995 đang lưu giữ tại Uỷ ban nhân dân phường Hạ Đình cũng chỉ có tờ bản đồ số 15 - c- II - a, không có tờ bản đồ 15A - II - a

Để đảm bảo tính chính xác của nội dung Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cần kiến nghị Cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đính chính lại số tờ bản đồ ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Phú, bà Nhật cho phù hợp với hệ thống bản đồ địa chính đã dùng làm cơ sở cấp giấy chứng nhận.

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 nguyên đơn ông Phú.

Về án phí:

Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn ông Phú là người cao tuổi nên miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông Phú.

Án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn ông Phú, bà Nhật là người cao tuổi nên miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Phú, bà Nhật.

Vì các lẽ trên, áp dụng áp dụng Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 93/2023/DS-ST ngày 10/11/2023 của Tòa án nhân dân quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Điều 263, Điều 264, Điều 265 Bộ luật dân sự 1995;
- Điều 155, Điều 163, Điều 164 Bộ luật dân sự 2015;
- Điều 3, Điều 36, Điều 38, Điều 73 Luật Đất đai 1993;

Điều 5, Điều 6, Điều 166, Điều 170, khoản 1 Điều 203 Luật đất đai năm 2013;

- Điểm đ Khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

[1]. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - ông Nguyễn Văn P, bà Hoàng Thị Nhật đối với bị đơn - ông Đào Văn Điệp về việc yêu cầu trả lại diện tích đất 12,4m^2 tại thửa đất số 327, tờ bản đồ số 9, phường Hạ Đình, quận Thanh Xuân, Hà Nội (nay là số nhà 20, ngõ 376 đường Khương Đình, phường Hạ Đình, quận Thanh Xuân, Hà Nội) đã được Uỷ ban nhân dân huyện Thanh Trì cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 006693 ngày 24/12/1991 mang tên chủ sử dụng là bà Ngô Thị Phích.

[2]. Kiến nghị Uỷ ban nhân dân Thành phố Hà Nội đính chính lại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 0106080078, hồ sơ gốc số 2678.QĐUB.22 ĐKĐC.99 cấp ngày 29/06/1999 cho chủ sở hữu, sử dụng là ông Nguyễn Văn P, bà Hoàng Thị Nhật về nội dung số tờ bản đồ cho phù hợp với Bản đồ địa chính năm 1995.

Về án phí:

Miễn án phí dân sự sơ thẩm, dân sự phúc thẩm cho bà Hoàng Thị Nhật ông Nguyễn Văn P

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 quận Thanh Xuân;*
- *Chi cục THADS quận Thanh Xuân;*
- *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**