

Bản án số: 475/2020/DS-PT

Ngày: 22-12-2020

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

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 tòa: Bà **Ngô Phương Liên** - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 12 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 484/2020/TLPT - DS ngày 12 tháng 11 năm 2020 về: “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 08/2020/DS-ST ngày 08 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân quận TH4, thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 501/2020/QĐ-PT ngày 09 tháng 12 năm 2020, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà **CTBL1**, sinh năm 1962; *Có mặt.*

Ông **CNP2**, sinh năm 1961; *Vắng mặt.*

Trú tại: Số 5, ngách 15/97, tổ 35, khu dân cư số 7, phường PT3, quận TH4, TP Hà Nội

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Phúc là: bà **CTBL1**, sinh năm 1962. Theo Giấy uỷ quyền số công chứng 1868/2019, quyền số 01TP/ CC – SCC / HĐGD ngày 27/8/2019. *Có mặt.*

Bị đơn: Ông **NVT5**, sinh năm 1959; *Vắng mặt.*

Bà **MTT6**, sinh năm 1963; *Có mặt.*

Trú tại: Số 10, phố PT3, quận TH4, Thành phố Hà Nội

Người đại diện theo uỷ quyền của ông T5 là: bà **MTT6**, sinh năm 1963. Theo Giấy uỷ quyền số công chứng 1300/2019, quyền số 01/ TP/ CC – SCC/ HĐGD ngày 17/6/2019. *Có mặt.*

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Chị **CTHT7**. Trú tại: Số 5, ngách 15/97, tổ 35, khu dân cư số 7, phường PT3, quận TH4, TP Hà Nội.

Người đại diện theo uỷ quyền của chị Trang là: bà CTBL1, sinh năm 1962. Theo Giấy uỷ quyền số công chứng 1868/2019, quyền số 01TP/ CC – SCC / HĐGD ngày 27/8/2019. Có mặt.

Do có kháng cáo của nguyên đơn bà CTBL1, ông CNP2 và người có quyền lợi và nghĩa vụ có liên quan chị CTHT7.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 02/6/2018 và các lời khai tiếp theo nguyên đơn trình bày:

Năm 2005, vợ chồng bà L1 đã xây dựng căn nhà 3 tầng, diện tích khoảng 60m² tại địa chỉ số 5, ngách 15/97, tổ 35, khu dân cư số 7, phường PT3, quận TH4, TP Hà Nội Nay là số nhà 5, ngõ 33, phố PT3, phường PT3, quận TH4, TP Hà Nội. Nhà đất của vợ chồng bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số 10103151149 do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 29/9/2000. Khi xây dựng, gia đình bà được cấp giấy phép xây dựng theo quy định. Ông, bà làm nhà trên khuôn viên thửa đất của mình, không lấn chiếm của ai. Các hộ xung quanh không có ý kiến gì, thửa đất của bà T6, ông T5 nguồn gốc là của ông Nguyễn Văn Cường chuyển nhượng lại, đất vườn không có nhà trên đất.

Năm 2016, bà T6, ông T5 đã xây dựng nhà trên đất mua lại của ông Cường, làm ảnh hưởng đến căn nhà của gia đình bà. Khi đào móng bà T6, ông T5, đã thuê cẩu mức làm va chạm vào tường nhà bà làm rạn nứt, phá 03 cột bê tông. Bà đã gọi bà T6, ông T5 ra để thống nhất mốc giới nhưng bà T6 cho rằng gia đình bà đã xây sang nhà bà T6. Sau khi hai gia đình không thống nhất được nên ngày 01/11/2016 bà đã làm đơn kiến nghị lên UBND phường PT3. UBND phường PT3 đã xác định nhà bà T6, ông T5 đã xây lấn sang đất nhà bà nên đã đình chỉ việc xây dựng.

Năm 2018, bà phát hiện nhà bị rạn nứt nên đã làm đơn khởi kiện nộp tại Tòa án yêu cầu bà T6, ông T5 bồi thường thiệt hại về việc rạn nứt nhà. Do Viện khoa học công nghệ và kinh tế xây dựng Hà Nội đã có công văn trả lời số 189 ngày 05/11/2019 không xác định được việc gia đình bà T6 có gây ra thiệt hại lún nứt hay không nên bà không yêu cầu bà T6, ông T5 phải bồi thường cho gia đình bà số tiền là 70.000.000đồng nữa, bà xin rút yêu cầu khởi kiện này. Đề nghị Tòa buộc bà T6, ông T5 phải trả cho gia đình ông, bà diện tích đất đã lấn chiếm chiều dài là 14m, chiều rộng 5cm, diện tích khoảng 0,7m².

Bị đơn ông NVT5 và bà MTT6 trình bày:

Năm 2000, vợ chồng ông, bà đã mua của ông Nguyễn Văn Cường, bà Đặng Thị Út, trú tại: tổ 34, cụm 5, phường PT3, quận TH4, Thành phố Hà Nội một thửa đất có diện tích 112m². Khi mua thửa đất có 2 phần nhà cấp 4, 1 phần

nhà cấp 4 của ông Cường. Diện tích này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên vợ chồng ông, bà. Năm 2013 vợ chồng ông, bà đã bán $\frac{1}{2}$ diện tích là $54,7m^2$ cho cháu phần đất phía ngoài không giáp nhà bà L1, ông Phúc, phần còn lại của vợ chồng ông, bà là $54,7m^2$ giáp nhà bà L1, ông Phúc.

Năm 2016, vợ chồng bà dự định xây dựng căn nhà cấp 4. Giữa hai nhà bà và bà L1, ông Phúc có 02 bức tường 10. Năm 2005, bà L1 xây nhà đã phá bức tường nhà bà L1 xây dựng hết đất. Khi vợ chồng bà xây dựng còn bức tường 10 nhà ông Cường xây cũ, vợ chồng bà đã phá dỡ, để xây dựng nhà. Quá trình xây dựng, vợ chồng ông bà phát hiện có một ít bê tông thừa chảy sang phần đất của gia đình, bà T6 đã gọi bà L1 sang để xử lý chỗ bê tông thừa, bà L1 có ý kiến đất đến đâu thì xây dựng đến đó nên vợ chồng bà đã thuê thợ múc, phá bỏ bê tông thừa để xây dựng nhà, thực tế không phá cột nhà như bà L1 trình bày. Bản thân bà T6 cũng giám sát thợ xây dựng, không thuê máy xúc, xúc đất thừa đổ đi mà chỉ đào móng để xây nhà cấp 4, chưa đến 1m do đó không ảnh hưởng gì đến kết cấu nhà bà L1.

Khi ông T5 bị ốm, gia đình bà L1 gây khó khăn nên gia đình ông, bà không xây dựng nữa, dành tiền để chữa bệnh cho ông T5, vì vậy việc xây dựng nhà được dừng từ đó đến nay.

Nay ông, bà khẳng định gia đình ông, bà không xây lấn sang nhà bà L1, vì Bà L1 là người làm nhà trước, tường 110 x 110 gia đình ông Cường xây dựng như thế nào, gia đình ông, bà xây dựng lên như thế, diện tích đất vẫn giữ nguyên hiện trạng như khi vợ chồng ông, bà mua. Việc đo đạc Tòa án đã đo đạc lại, kiểm tra mốc giới, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án dứt điểm để gia đình ông, bà xây dựng nhà ở ổn định.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 08/2020/DS-ST ngày 08/7/2020 của Tòa án nhân dân Quận TH4, Hà Nội đã xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà CTBL1, ông CNP2 đối với ông NVT5 bà MTT6 phải trả lại phần diện tích đất ở là $0,7m^2$ (5cm x 14m).

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 bà CTBL1, ông CNP2 và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị CHTT7 kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại toàn bộ bản án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Bà L1 xuất trình một số bản ảnh hiện trường phần đất có tranh chấp và đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu kháng cáo.

Bị đơn giữ nguyên ý kiến: Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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 VKS nhân dân thành phố Hà Nội đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 BLTTDS sửa bản án dân sự sơ thẩm số 08/2020/DS-ST ngày 08/7/2020 của Tòa án nhân dân quận TH4, thành phố Hà Nội theo hướng bổ sung: đình chỉ xét xử yêu cầu bồi thường thiệt hại số tiền 70.000.000 đồng của bà L1, ông Phúc đối với bà T6, ông T5.

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*: Bà CTBL1, ông CNP2, chị CTHT7 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.

Tại phiên toà: có mặt nguyên đơn, đại diện theo ủy quyền của đồng nguyên đơn có mặt; Bị đơn, đại diện theo ủy quyền của đồng bị đơn có mặt. Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ có liên quan có mặt.

[2] *Về nội dung*: xét yêu cầu kháng cáo toàn bộ bản án của bà CTBL1, ông CNP2 và chị CTHT7.

Hội đồng xét xử nhận thấy:

- Về nguồn gốc diễn biến quá trình sử dụng đất của gia đình bà CTBL1 và ông CNP2: Tại công văn số 82/TN &MT ngày 09/3/2020 Phòng Tài nguyên và môi trường quận TH4 cung cấp: Theo biên bản phân loại kê khai đăng ký nhà ở và đất ở ngày 04/5/2000 và ngày 10/5/2000; Bản đồ năm 1986: thửa đất số 175, tờ 4, diện tích 160 m² đất thổ cư; Bản đồ năm 1994: Thửa đất số 134, tờ 15, diện tích 167m² tại số 5, ngách 15/97, tổ 35, khu dân cư số 7, phường PT3, quận TH4, TP Hà Nội Nay là số nhà 5, ngõ 33, phố PT3, phường PT3, quận TH4, TP Hà Nội

Năm 1985, UBND xã cấp 168m² cho ông CNP2 đất giãn dân.

Năm 1986, diện tích là 160m², diện tích giảm là do quá trình thành lập bản đồ.

Năm 1994, diện tích là 167m², diện tích không có gì thay đổi với diện tích đã được cấp, xây nhà B1, diện tích 32m² năm 1987, ở ổn định không có tranh chấp

Ngày 29 tháng 9 năm 2000, Sở địa chính Thành phố Hà Nội đã có quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10103151149 mang tên ông CNP2 và bà CTBL1 tại số 5, ngách 15/97, tổ 35, khu

dân cư số 7, phường PT3, quận TH4, TP Hà Nội Nay là số nhà 5, ngõ 33, phố PT3, phường PT3, quận TH4, thành phố Hà Nội

- Về nguồn gốc diễn biến quá trình sử dụng đất của gia đình bà ông NVT5 và bà MTT6: Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở của ông Nguyễn Văn Cường và bà Đặng Thị Út, địa chỉ nhà đất tại tổ 36, cụm 5, phường PT3, quận TH4, thành phố Hà Nội, bản đồ năm 1986, thửa đất số 174 tờ số 4 diện tích 172m^2 đất thổ cư; Bản đồ năm 1994: Thửa đất số 133 tờ số 15, diện tích 165m^2 .

Năm 2002, ông Nguyễn Văn Cường và bà Đặng Thị Út đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Tuyên và bà MTT6 một phần diện tích là 112m^2 . Ngày 15 tháng 05 năm 2002, Sở địa chính nhà đất đã có quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10103150561, diện tích là $109,4\text{m}^2$ mang tên ông NVT5 và bà MTT6 tại tổ 36 cụm 5 phường PT3, quận TH4, thành phố Hà Nội.

Ngày 09 tháng 07 năm 2013, ông NVT5 và bà MTT6 đã chuyển nhượng một phần diện tích là $54,7\text{m}^2$ cho ông Nguyễn Phương Đức và bà Phan Thị Phương Thảo. Diện tích còn lại của ông NVT5 và bà MTT6 là $54,7\text{m}^2$ theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở.

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn, bị đơn đều xác nhận:

Năm 2005, bà CTBL1 và ông CNP2 đã xây dựng căn nhà 3 tầng, có giấy phép xây dựng, bà L1, ông Phúc đã xây dựng trên phần diện tích đất của mình.

Năm 2016, ông NVT5 và bà MTT6 xây dựng nhà nên hai bên xảy ra tranh chấp, UBND phường PT3 đã hòa giải nhưng không có kết quả. Do đó, nguyên đơn đã khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại phần diện tích đã xây lấn chiếm sang phần diện tích của nguyên đơn là $5\text{m} \times 14\text{m} = 0,7\text{m}^2$

Theo kết quả đo đạc của Công ty cổ phần khảo sát địa chính và đo đạc bản đồ Hà Nội ngày 28/6/2019 thì phần diện tích đất đo đạc của gia đình bà CTBL1 và ông CNP2 là 167m^2 , diện tích sử dụng bằng diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở mà ông Phúc, bà L1 đã kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Phần diện tích đất đo đạc của gia đình bà MTT6 và ông Công Văn Tuyên là $54,7\text{m}^2$ bằng diện tích đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do bà L1 không nhất trí với kết quả đo đạc ngày 28/6/2019 nên đã có đơn đề nghị đo đạc lại. Ngày 29/10/2019, Công ty cổ phần khảo sát địa chính và đo đạc bản đồ Hà Nội tiến hành đo đạc lại theo mốc giới do các bên đương sự xác nhận không ai có ý kiến thắc mắc gì. Phần diện tích đất của gia đình bà L1, ông Phúc là $165,5\text{m}^2$, phần diện tích của gia đình bà T6, ông T5 là $55,7\text{m}^2$. Phần diện tích của gia đình bà L1, ông Phúc giảm đi vì phần chiều dài bị giảm. Phía sau thửa đất nhà bà L1 rộng 11,95m, phù hợp với sơ đồ đo vẽ của bà L1 đã nộp tại

Tòa án kèm theo đơn khởi kiện do Công ty cổ phần khảo sát và địa chính đo đạc ngày 11/4/2018, diện tích là 166,7m²; Phần diện tích của gia đình ông T5, bà T6 thay đổi là do phần chiều dài tăng lên và chiều rộng phía trước thửa đất tăng thêm 0,05m nhưng phần này tăng về phía phần đất giáp với phần gia đình vợ chồng ông Nguyễn Phương Đức và bà Phan Thị Phương Thảo. Chiều dài cạnh giáp nhà bà L1 tăng 0.28m, cạnh còn lại tăng 0.18m. Theo các đương sự trình bày; trước đây ranh giới giữa nhà bà L1 và gia đình ông Nguyễn Văn Cường và bà Đặng Thị Út là người bán đất cho bà T6 là hai hàng gạch 110cm áp vào nhau các bên không có tranh chấp, khi xây nhà bà L1 ông Phúc xây hết mốc giới. Năm 2016 bà T6, ông T5 xây trên mốc giới cũ thì xảy ra tranh chấp.

Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, Biên bản định giá tài sản thì phần diện tích nhà đất của bà L1, ông Phúc đã xây dựng ở ổn định từ năm 2005, gia đình bà L1, ông Phúc đã xây dựng trên toàn bộ thửa đất của mình, không có tài liệu thể hiện bị đơn đã đào móng nhà, khoét hàm ếch, xây dựng sang phần móng của nguyên đơn theo đơn khởi kiện mà nguyên đơn đã trình bày. Phần diện tích móng nhà cấp 4 bị đơn đang xây dựng dõ áp vào tường của gia đình ông Phúc, bà L1.

Việc các bên tranh chấp ranh giới, UBND phường PT3 đã có biên bản hòa giải, tạm dừng việc xây dựng, hướng dẫn các bên giải quyết tại Tòa án là đúng trình tự thủ tục, nguyên đơn khẳng định bị đơn lấn chiếm xây dựng sang phần đất của nguyên đơn nên bị tạm dừng xây dựng là không có cơ sở pháp luật.

Diện tích đất ở do các bên đang sử dụng không chênh lệch nhiều so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các bên đương sự cũng đã ghi rõ “*sơ đồ thửa đất sẽ được hiệu chỉnh khi có bản đồ chính quy*” Do đó, HĐXX xét thấy không cần thiết phải hiệu chỉnh sơ đồ các thửa đất mà các bên đang sử dụng.

Từ các phân tích và nhận định trên thì kháng cáo của bà CTBL1, ông CNP2 và chị CTHT7 là không có căn cứ để chấp nhận.

Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm cũng như tại phiên tòa sơ thẩm bà CTBL1 đã rút một phần yêu cầu khởi kiện bồi thường thiệt hại lún nứt cho gia đình nhà bà. HĐXX sơ thẩm đã nhận định nhưng không ra quyết định đình chỉ đối với yêu cầu này của bà L1 như vậy là thiếu sót. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên ý kiến rút yêu cầu khởi kiện này nên cần sửa một phần quyết định đối với bản án sơ thẩm.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Về án phí: bà CTBL1, ông CNP2 và chị CTHT7 phải chịu án phí sơ thẩm.

Vì bản án sơ thẩm bị sửa nên những người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 26, khoản 1 Điều 38, Điều 147, Điều 148, Điều 272, Điều 273, khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 97, 100, 170, 209 Luật Đất đai năm 2013.

Căn cứ vào Điều 160, Điều 166, 176, 579 Bộ luật dân sự 2015.

Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về việc thu nộp án phí.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà CTBL1, ông CNP2 đối với ông NVT5 và bà MTT6 buộc ông T5, bà Thuỷ phải trả lại phần diện tích đất ở là 0,7m² (5cm x 14m).

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà CTBL1 buộc NVT5 bà MTT6 phải bồi thường bà số tiền là 70.000.000 đồng.

3. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Bà CTBL1, ông CNP2 phải chịu 1.750.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Được trừ vào số tiền 2.500.000 đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo biên lai số 06902 ngày 05/3/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự quận TH4. Hoàn trả cho bà CTBL1, ông CNP2 số tiền tạm ứng án phí còn thừa là 750.000 đồng.

- Án phí dân sự phúc thẩm:

+ Hoàn trả bà CTBL1 số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0004070 ngày 04/8/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận TH4 thành phố Hà Nội.

+ Hoàn trả ông CNP2 số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự đã nộp theo biên lai số 0004071 ngày 04/8/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận TH4 thành phố Hà Nội.

+ Hoàn trả chị CTHT7 số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự đã nộp theo biên lai số 0004069 ngày 04/8/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận TH4 thành phố Hà Nội.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND TP Hà Nội;
- TAND quận TH4;
- Chi cục THADS quận TH4;
- Lưu HS, VP.

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

Nguyễn Thị Lan Anh

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

