

Bản án số: 126/2021/DS - PT

Ngày: 08-4-2021.

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: Ông Mai Tiến Dũng

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Liên Anh

Bà Nguyễn Thị Lan Anh

- 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:
Ông Lê Đức Phương - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 22/3 và 08/4/2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 445/2020/TLPT-DS ngày 26 tháng 10 năm 2020 về việc: Tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 13/2020/DS-ST ngày 31 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 11/2021/QĐ-PT ngày 08 tháng 01 năm 2021 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Doãn Tiến, sinh năm 1979; *(vắng mặt)*.

Địa chỉ: Thôn 9, xã Phùng Xá, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Tiến là: Ông Nguyễn Doãn Quang, sinh năm 1974. Địa chỉ: Thôn 9, xã Phùng Xá, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội. Theo Giấy uỷ quyền ngày 11/02/2020; *(có mặt)*.

Bị đơn: Bà Phùng Thị Mùi, sinh năm 1965; *(có mặt)*.

Địa chỉ: Thôn 8, xã Phùng Xá, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Mùi là: Ông Nguyễn Đức Hiệu, sinh năm 1940. Địa chỉ: Thôn Lôi Châu, xã An Thịnh, huyện Lương Tài, tỉnh Bắc Ninh. Theo Giấy uỷ quyền ngày 31/7/2020; *(có mặt)*.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Phùng Thị Hoàn, sinh năm 1980; *(có mặt)*.

Địa chỉ: Thôn 9, xã Phùng Xá, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Hoàn là: Ông Nguyễn Doãn Quang, sinh năm 1974. Địa chỉ: Thôn 9, xã Phùng Xá, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội. Theo Giấy uỷ quyền ngày 03/3/2020.

2. Ông Nguyễn Bá Kiên, sinh năm 1981; *(vắng mặt)*

3. Bà Nguyễn Thị Mơ, sinh năm 1980; *(vắng mặt)*

Cùng địa chỉ: Thôn 9, xã Phùng Xá, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội.

Do có kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

+ Theo đơn khởi kiện và quá trình Tòa án giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Doãn Tiến trình bày:

Ông và gia đình bà Phùng Thị Mùi không có quan hệ thân thích gì mà chỉ là hàng xóm liền kề.

Ông có thửa đất ở số 41 tờ bản đồ số 00 diện tích 100m² tại Khu Đồng Sau Thôn 8, xã Phùng Xá, huyện Thạch Thất, TP Hà Nội có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Bá Kiên và bà Nguyễn Thị Mơ vào năm 2008 với giá 42 triệu đồng. Theo ông được biết thì đất này là đất giãn dân, được nhà nước giao cho ông Nguyễn Bá Kiên vào năm 2007.

Thửa đất này có các tứ cận:

+ Phía Đông giáp đất ông Cường, có chiều dài 10m;

+ Phía Nam giáp đất ông Nguyễn Bá Hợi, có chiều dài 10m;

+ Phía Tây giáp đất bà Phùng Thị Mùi, có chiều dài 10m;

+ Phía Bắc giáp đường đi ngõ xóm, có chiều dài 10m.

Khi mua đất thửa đất là đất không, chưa có tài sản gì trên đất. Kể từ khi nhận chuyển nhượng đất của ông Kiên, bà Mơ cho đến nay, ông cũng chưa ra ở trên đất, cũng chưa làm gì trên đất. Đến năm 2018, ông dự định làm nhà trên đất thì phát hiện ra việc gia đình bà Phùng Thị Mùi lấn chiếm đất của ông, cụ thể là: Tại cạnh giáp đường đi đo hiện trạng chỉ còn 9.4m, thiếu 0,6m; tại cạnh phía Nam giáp đất ông Hợi đo hiện trạng còn 9,8m, thiếu 0,2m. Tổng diện tích đất bà Mùi lấn chiếm của ông là 4m². Bà Mùi đã xây tường công trình phụ trên đất của ông.

Theo ông được biết thì thửa đất của bà Phùng Thị Mùi có nguồn gốc cũng là đất giãn dân, được Nhà nước giao. Khoảng năm 2007 bà Mùi làm công trình phụ trên đất, thời gian này, ông Kiên, bà Mơ không biết việc bà Mùi lấn chiếm đất của mình. Khi ông nhận chuyển nhượng từ ông Kiên thì ông cũng không để ý. Cho đến năm 2018, khi đo đạc hiện trạng thửa đất, ông mới phát hiện ra việc bà Mùi làm nhà có lấn sang đất của gia đình ông và ông có sang gia đình bà Mùi vài lần để trao đổi và đề nghị bà Mùi trả lại đất nhưng bà Mùi không thừa nhận việc này.

Nay ông đề nghị bà Mùi phá dỡ tường công trình phụ để trả lại diện tích đất 4m² đã lấn chiếm của ông.

+ Bị đơn bà Phùng Thị Mùi trình bày:

Bà và gia đình ông Nguyễn Doãn Tiến không có quan hệ thân thích gì.

Bà có thửa đất số 43, tờ bản đồ 00, diện tích 100m² tại thôn 8, xã Phùng Xá, huyện Thạch Thất là đất giãn dân, được Nhà nước giao năm 2005. Sau khi được giao đất thì bà ra ở trên đất và làm nhà cấp 4 và công trình phụ trên đất. Liền kề với thửa đất của gia đình bà là thửa đất số 41 trước đây chủ sử dụng là ông Nguyễn Bá Kiên, sau đó ông Kiên chuyển nhượng cho ông Nguyễn Doãn Tiến. Cả hai thửa đất của bà và ông Tiến đều đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà không có ý kiến gì về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại vị trí giáp ranh với thửa đất của ông Tiến là 5m tường của công trình phụ, bà đã xây hết đất, 5m còn lại là đất không, bà để làm vườn. Tại thời điểm bà làm nhà và công trình phụ thì ông Tiến cũng xây tường bao xung quanh thửa đất ông Tiến mua của ông Kiên. Khi xây thì cả bà và ông Tiến đều xây trên mốc giới nhà nước đã cắm, không bên nào gọi bên nào ra để chỉ mốc giới, bà chỉ nhờ địa chính xã Phùng Xá đến chứng kiến và xác định mốc giới cho bà. Sau khi xây xong cũng không bên nào có ý kiến hay vướng mắc gì.

Kể từ khi xây nhà cấp 4 và công trình phụ trên đất cho đến nay, bà vẫn ở một mình trên đất và quản lý, sử dụng nhà cấp 4, công trình phụ trên đất, không xây dựng hay coi nói thêm gì.

Bà khẳng định việc bà làm công trình phụ đã đúng mốc giới và không lấn chiếm đất của ông Tiến. Nên bà không đồng ý với yêu cầu của ông Tiến.

+ Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phùng Thị Hoàn khai:

Bà là vợ của ông Nguyễn Doãn Tiến. Gia đình bà có thửa đất số 41, diện tích 100m² tại thôn 8, xã Phùng Xá, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội. Nguồn gốc thửa đất nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Bá Kiên và bà Nguyễn Thị Mơ nhưng do bà Phùng Thị Mùi lấn chiếm 4m². Do bà Mùi xây công trình phụ trên đất của gia đình bà. Nay bà yêu cầu bà Phùng Thị Mùi phá dỡ công trình phụ để trả lại đất cho gia đình bà.

+Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Bá Kiên và bà Nguyễn Thị Mơ khai:

Ông Kiên và bà Mơ có quan hệ với ông Nguyễn Doãn Tiến và bà Phùng Thị Hoàn là người cùng làng. Ông, bà có thửa đất giãn dân được giao trước năm 2007, tại thửa đất số 41, tờ bản đồ 00, diện tích 100m² tại xã Phùng Xá, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội. Thửa đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2007. Ông, bà đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất luôn cho ông Nguyễn Doãn Tiến và bà Phùng Thị Hoàn từ khi được giao đất. Hai bên đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng

quyền sử dụng đất tại cơ quan nhà nước. Ông, bà khẳng định khi bàn giao đất cho ông Tiến, diện tích đất tại thửa đất số 41 vẫn đủ 100m² và là đất trống chưa xây dựng gì.

Về phía gia đình bà Phùng Thị Mùi, sau khi được giao đất bà Mùi làm nhà luôn trên đất nhưng làm sau thời điểm vợ chồng ông Kiên, bà Mơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Tiến.

Đối với việc giao đất của xã thì khi ra nhận đất, xã đã cắm 04 cọc xác định và bàn giao 100m² cho ông, bà.

Về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Doãn Tiến, ông bà không có ý kiến gì và hiện không còn liên quan gì với ông Tiến nên ông, bà không có yêu cầu gì và được xin vắng mặt buổi làm việc tiếp theo. Ông bà đề nghị Tòa án không báo gọi ông, bà nữa.

Các tài liệu, chứng cứ của vụ án:

* Các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn giao nộp:

- Đơn khởi kiện
- Chứng minh thư của Nguyễn Doãn Tiến (bản công chứng)
- Chứng minh thư của bà Phùng Thị Hoàn (bản công chứng)
- Sổ hộ khẩu của Nguyễn Doãn Tiến (bản công chứng)
- Sổ hộ khẩu của Nguyễn Doãn Quang (bản công chứng)
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Nguyễn Doãn Tiến (bản công chứng).
- Biên bản hòa giải tại Ủy ban nhân dân xã Phùng Xá ngày 09/8/2017
- Thông báo về việc hòa giải theo nội dung đơn của ông Nguyễn Doãn Tiến
- Giấy ủy quyền ngày 06/7/2017.

* Các tài liệu, chứng cứ do bị đơn giao nộp:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Phùng Thị Mùi.

* Các tài liệu chứng cứ do Tòa án thu thập:

- Quyết định về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ dân xã Phùng Xá.

- Danh sách các hộ đủ điều kiện cấp giấy CNQSD đất ở xã Phùng Xá.
- Đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
- Biên bản bàn giao mốc giới diện tích và mặt bằng.
- Biên lai nộp tiền thuế đất ông Phùng Đức Thuyết.
- Đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Bá Kiên;
- Biên bản bàn giao mốc giới diện tích và mặt bằng;
- Biên lai thu tiền của ông Nguyễn Bá Kiên;
- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất;
- Giấy nộp tiền vào Ngân sách Nhà nước;
- Thông báo nộp thuế thu nhập cá nhân;
- Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất ngày 14/9/2016;

- Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất;
- Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai;
- Giấy chứng nhận kết hôn;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Nguyễn Doãn Tiến;
- Công văn của Ủy ban nhân dân xã Phùng Xá về việc cung cấp chứng cứ cho Tòa án;

- Sơ đồ khu đất;
- Quyết định của UBND huyện Thạch Thất về việc thu hồi 5.758 m² đất thuộc địa bàn xã Phùng Xá chuyển thành đất ở giao cho 53 hộ dân xã Phùng Xá.

- Sơ đồ đo đạc của Công ty đo đạc;
- Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ngày 04/6/2020.

* Bản án số 13/2020/DS-ST ngày 31 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội đã xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Doãn Tiến.

Bà Phùng Thị Mùi lần sang phần đất của gia đình ông Nguyễn Doãn Tiến có diện tích 6,5m², thửa đất số 41, tờ bản đồ 00, diện tích 100m² tại Khu Đồng Sau, thôn 8, xã Phùng Xá, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội đứng tên ông Nguyễn Doãn Tiến và bà Phùng Thị Hoàn.

Bà Phùng Thị Mùi xây nhà lần sang phần đất thuộc nhà ông Tiến, bà Hoàn có diện tích là 3,4 m². Buộc bà Phùng Thị Mùi phải thanh toán cho ông Nguyễn Doãn Tiến số tiền là 23.800.000 đồng. Bà Mùi phải trả ông Tiến thêm diện tích đất 3,1m² về phía tường bao nhà ông Tiến, bà Hoàn.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ông Nguyễn Doãn Tiến và bà Phùng Thị Mùi kháng cáo bản án sơ thẩm.

* Theo đơn kháng cáo đề ngày 03/8/2020 của ông Nguyễn Doãn Tiến do người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Doãn Quang kháng cáo.

Những vấn đề cụ thể trong đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết bao gồm: xem xét lại bản án sơ thẩm, đề nghị tuyên buộc bà Phùng Thị Mùi trả bằng đất cho gia đình ông. Nếu trả bằng tiền thì phải trả theo giá thị trường ở ngoài là 21.000.000đ/1m².

* Theo đơn kháng cáo đề ngày 31/7/2020 bà Phùng Thị Mùi do người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Đức Hiệu kháng cáo: Không đồng ý với bản án sơ thẩm đã tuyên là bà lần chiếm đất của ông Tiến hơn 6m² vì bà và ông Tiến cùng mua của tập thể từ năm 2004, nhận mô mốc và làm nhà theo đúng mô mốc vì tin vào tập thể nên đã không đo đạc lại, việc này do ông Tiến đo bảo lần sang 3m², nay Tòa đo

bảo 6m². Những vấn đề cụ thể trong đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết bao gồm:

1. Xác minh lại bà lấn của ông Tiến bao giờ? Vì bà và ông Tiến đều là người nhận sổ đo và mô mốc giao.

2. Ông Tiến kiện là vụ không.

3. Đề nghị xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm huyện Thạch Thất.

+ Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không xuất trình các tài liệu chứng cứ khác. Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện. Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và đề nghị bị đơn trả phần diện tích lấn chiếm bằng đất, không nhất trí nhận thanh toán bằng tiền. Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và xác định không lấn chiếm đất của nguyên đơn, không đồng ý với quan điểm của nguyên đơn.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau để giải quyết vụ án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử phúc thẩm, thư ký Tòa án và các đương sự đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm.

Đơn kháng cáo của ông Tiến và bà Mùi trong thời hạn và đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên hợp lệ.

Về nội dung:

+ Xét kháng cáo của bà Mùi: Bà kháng cáo toàn bộ bản án, cho rằng khi bà xây dựng nhà thì nhà ông Tiến cũng xây tường bao xung quanh thửa đất ông Tiến mua của ông Kiên, do vậy bà không lấn sang đất nhà ông Tiến. Nếu đất nhà bà có bị thừa thì có thể khi xây dựng, nhà bà ở đầu hẻm nên có lấn ra đất công. Theo cung cấp của UBND xã thì bà Mùi xây dựng không có tranh chấp, kiện tụng gì, không lấn ra mương, cống trước nhà. Cấp sơ thẩm chỉ đo đặc diện tích và các cạnh nhà ông Tiến thấy bị thiếu, không đo đặc diện tích và các cạnh nhà bà Mùi mà đã xác định và chấp nhận nhà bà Mùi lấn sang nhà ông Tiến 6,5m² là không có cơ sở. Cấp phúc thẩm đo đạc lại diện tích và các cạnh của 2 gia đình, đồng thời áp với sơ đồ cấp GCN xác định nhà bà Mùi chồng lấn sang nhà ông Tiến 4,1m² là đảm bảo căn cứ pháp lý. Do vậy cần chấp nhận 1 phần kháng cáo của bà Mùi, sửa án sơ thẩm, xác định bà Mùi lấn sang nhà ông Tiến 4,1m², trong đó có 2,6m² đã xây nhà kiên cố nên buộc gia đình bà phải trả ông Tiến bằng tiền, phần diện tích 1,5m² ông bà mới chỉ xây tường nên cần yêu cầu của ông bà tháo dỡ để trả lại diện tích này cho gia đình ông Tiến.

+ Xét kháng cáo của ông Quang là đại diện theo uỷ quyền của ông Tiến, bà Hoàn:

Ông bà yêu cầu bà Mùi phải trả bằng đất lấn chiếm: theo như kết quả đo đạc thì bà Mùi có lấn chiếm 4,1m² đất trong đó 2,6m² đã xây nhà kiên cố. Do vậy để đảm

bảo sự ổn định của các đương sự thì giao 2,6m² đất cho bà Mùi quản lý sử dụng và có trách nhiệm thanh toán bằng tiền cho gia đình ông Tiến là phù hợp.

Trong biên bản định giá có thể hiện giá trị đất tại vị trí tranh chấp là 7.000.000đ/m² có chữ ký của ông Quang – đại diện theo uỷ quyền của ông Tiến, bà Hoàn. Sau đó không đương sự nào khiếu nại, thắc mắc gì đối với kết quả định giá. Do vậy không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo yêu cầu đền bù theo giá thị trường đối với diện tích đất tranh chấp.

Đề nghị HĐXX căn cứ khoản 2 Điều 308 BLTTDS, sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận 1 phần yêu cầu kháng cáo của bà Mùi, xác định bà Mùi lấn sang nhà ông Tiến 4,1m², trong đó có 2,6m² đã xây nhà kiên cố nên buộc gia đình bà phải trả ông Tiến bằng tiền, phần diện tích 1,5m² ông bà mới chỉ xây tường nên cần yêu cầu của ông bà tháo dỡ để trả lại diện tích này cho gia đình ông Tiến.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN

Sau khi nghiên cứu tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà.

[1] Về tố tụng: kháng cáo của ông Tiến, bà Mùi đối với bản án sơ thẩm số 13/2020/DS-ST ngày 31/7/2020 của Toà án nhân dân huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội trong thời hạn và đã thực hiện theo quy định của pháp luật là hợp pháp.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Về nguồn gốc diện tích đất tranh chấp:

- Thừa đất số 41, tờ bản đồ 00, diện tích 100m² tại khu giãn dân Đồng Sau, xã Phùng Xá, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội là đất Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất cho các hộ gia đình theo Quyết định số 2209/QĐ-UB ngày 21/12/2004 của Ủy ban nhân dân huyện Thạch Thất về việc thu hồi 5.758 m² đất thuộc địa bàn xã Phùng Xá chuyển thành đất ở giao cho 53 hộ dân xã Phùng Xá.

Sau khi thực hiện phân lô, hộ ông Nguyễn Bá Kiên bốc thăm được vị trí thửa đất số 41, tờ bản đồ 00, diện tích 100 m². Giấy chứng nhận số AH 811141, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H.01823/QSD Đ/2308/QĐ-UB ngày 15/11/2007 đứng tên ông Nguyễn Bá Kiên, bà Nguyễn Thị Mơ.

Thực tế, năm 2004, vì không có tiền mua đất nên ông Kiên, bà Mơ đã chuyển nhượng luôn cho ông Nguyễn Doãn Tiến. Hai bên chỉ viết giấy với nhau nên đất vẫn đứng tên ông Nguyễn Bá Kiên. Đến ngày 15/9/2016 ông Kiên và ông Tiến, bà Hoàn đã ký kết hoàn thiện hồ sơ để chuyển nhượng quyền sử dụng đất đứng tên ông Nguyễn Doãn Tiến và bà Phùng Thị Hoàn.

- Hộ ông Phùng Đức Thuyết bốc thăm là bố đẻ của bà Phùng Thị Mùi được vị trí thửa đất số 43, tờ bản đồ 00, diện tích 100m². Hộ ông Phùng Đức Thuyết làm hợp đồng tặng cho con gái là bà Phùng Thị Mùi. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số

BB 492866; số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: CH00545/QSD Đ/184/VPĐK ngày 25/4/2007 đứng tên bà Phùng Thị Mùi.

- Về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp nguyên đơn và bị đơn đều công nhận và xác định không tranh chấp khiếu nại gì.

Năm 2005, bà Phùng Thị Mùi xây nhà, trong thời gian bà Phùng Thị Mùi xây nhà thì ông Nguyễn Doãn Tiến xây tường bao. Khi đó ông Tiến không biết gia đình bị thiếu đất. Đến năm 2016 đo đạc lại thửa đất thì ông mới biết gia đình ông bị thiếu đất.

Căn cứ vào kết quả đo đạc của Công ty khảo sát và đo đạc Hà Nội, Tòa án cấp sơ thẩm xác định hiện trạng thửa đất số 43, tờ bản đồ 00, diện tích 100m² tại khu giãn dân Đồng Sau, xã Phùng Xá, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội do bà Mùi đang quản lý, sử dụng có diện tích tăng 6,5m² về phía giáp với thửa đất nhà ông Tiến, bà Hoàn.

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 22/3/2021, đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Doãn Tiến là ông Nguyễn Doãn Quang đề nghị Hội đồng xét xử tiến hành xem xét thẩm định lại thực tế hiện trạng của hai thửa đất. Bà Mùi và đại diện theo ủy quyền của bà Mùi đề nghị Hội đồng xét xử xác minh tại địa phương quá trình giao đất, mốc giới đất. Căn cứ Điều 259 Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử đã ngừng phiên tòa và tiến hành xem xét thẩm định lại, cũng như xác minh tại chính quyền địa phương.

Ngày 01/4/2020 Tòa án cấp phúc thẩm đã tiến hành xác minh và xem xét thẩm định lại hai thửa đất tranh chấp. Theo Biên bản xác minh ngày 01/4/2021 UBND xã cung cấp: Theo sơ đồ thửa đất, ông Tiến được sử dụng 100m², thửa đất hình vuông, mỗi cạnh 10m, thuộc thửa 41, tờ bản đồ 00. Thửa đất của bà Mùi có diện tích 100m², mỗi cạnh 10m thuộc thửa số 43, tờ bản đồ 00. Các thửa đất này đều thuộc khu đồng sau, thôn 8, xã Phùng Xá. Thửa 41, 43 có 01 cạnh giáp nhau.

Tại thời điểm giao đất cho các hộ thì UBND huyện Thạch Thất ủy quyền cho UBND xã Phùng Xá cắm mốc giới và giao đất trên thực địa cho các hộ. Thửa đất của ông Tiến vẫn để trống chưa xây dựng gì. Thửa đất của bà Mùi: một nửa làm vườn và một nửa đã xây nhà. Khi xây dựng không xin phép xây dựng. Quá trình xây dựng không có tranh chấp, kiện tụng và không xây lấn ra mương, cống trước nhà. Tại thời điểm giao đất cho các hộ dân có lập biên bản bàn giao mốc giới diện tích và mặt bằng. Việc có đóng cọc giao mốc giới hay không thì UBND xã không nắm được. Khi giao đất cho các hộ thì căn cứ theo sơ đồ khu đất quy hoạch dân cư xứ Đồng Sau, xã Phùng Xá, huyện Thạch Thất, tỉnh Hà Tây (nay là TP. Hà Nội) lập ngày 02/12/2003.

Theo kết quả đo đạc của Công ty cổ phần phát triển công nghệ đo đạc và bản đồ Hà Nội ngày 01/4/2021 sau khi đo đạc trên thực địa và lồng ghép với bản đồ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Phùng Thị Mùi thửa 43 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên ông Nguyễn Bá Kiên, bà Nguyễn Thị Mơ chuyển

nhượng cho ông Nguyễn Doãn Tiến, bà Phùng Thị Hoàn thửa 41. Sau khi phân tích và so sánh thì có căn cứ xác định thửa 43 do bà Mùi sử dụng đã lấn sang thửa 41 do anh Tiến sử dụng là 4,1m², giới hạn bởi các điểm: A-B: 0,68m; B-C: 5,02m; C-D: 5,11m; D-E: 0,17m; E-F: 5,11m; F-A: 4,89m. (có sơ đồ kèm theo). Kết quả này cũng phù hợp với kết quả UBND xã khi kiểm tra xác định mốc giới của hai thửa đất theo Biên bản hòa giải ngày 09/8/2017 của UBND xã Phùng Xá, huyện Thạch Thất. Do đó, chấp nhận một phần kháng cáo của bà Mùi.

Đối với kháng cáo của ông Tiến đề nghị tuyên buộc bà Phùng Thị Mùi trả bằng đất cho gia đình ông. Nếu trả bằng tiền thì phải trả theo giá thị trường ở ngoài là 21.000.000đ/1m². Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ông Tiến đề nghị bị đơn phải trả toàn bộ bằng đất và không nhất trí nhận thanh toán bằng tiền. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Diện tích đất bà Mùi lấn sang đất ông Tiến 4,1m². Trong đó có 2,6m² đất bà Mùi đã xây nhà và phần đất này thuộc tường hậu, chịu lực và công trình phụ của nhà, nếu phải phá dỡ sẽ ảnh hưởng đến kết cấu và an toàn của nhà, do vậy buộc bà Mùi thanh toán giá trị phần diện tích này bằng tiền cho ông Tiến. Đối với phần diện tích còn lại là 1,5m² phía xây tường bao hiện là đất trống, bà Mùi đang sử dụng làm vườn tạp nên buộc bà Mùi phải trả diện tích đất này cho ông Tiến là phù hợp với thực tế và pháp luật.

Theo Biên bản định giá tài sản ngày 04/6/2020 của Tòa án cấp sơ thẩm có nội dung: Do các đương sự không thống nhất về giá của các tài sản nên đề nghị Hội đồng định giá định giá tài sản. Hội đồng định giá cấp sơ thẩm xác định: 1m² đất tại vị trí tranh chấp tại thời điểm giải quyết vụ án có giá 7.000.000 đồng. Ý kiến các đương sự nhất trí về giá của các tài sản mà Hội đồng định giá đưa ra. Sau đó không đương sự nào khiếu nại, thắc mắc gì đối với kết quả định giá. Kháng cáo của ông Tiến yêu cầu bà Mùi trả bằng tiền thì phải trả theo giá thị trường ở ngoài là 21.000.000đ/1m² thì người đại diện của ông Tiến cũng không cung cấp được tài liệu chứng cứ, chứng minh giá đất theo thị trường là 21.000.000đ/1m². Do đó, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Tiến.

Từ những căn cứ trên hội đồng xét xử phúc thẩm có căn cứ xác định bà Mùi đã sử dụng thửa 41 chồng lấn lên đất của ông Tiến tại thửa 43 là 4,1 m². Do đó sửa bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Thạch Thất, Hà Nội.

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

Về án phí: Theo quy định tại Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án thì bà Phùng Thị Mùi phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch là 300.000 đồng.

Các đương sự kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Về chi phí thẩm định: Bà Phùng Thị Mùi phải có trách nhiệm trả lại ông Nguyễn Doãn Tiến do ông Nguyễn Doãn Quang là đại diện chi phí thẩm định lại tại cấp phúc thẩm là 5.000.000 đồng.

Vì các lẽ trên!

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ: Điều 26, Điều 38, Điều 147, Điều 148, Điều 157, khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 255, Điều 256, Điều 265, Điều 266 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 203 Luật đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Danh mục án phí, lệ phí Tòa án ban hành kèm theo Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14;

Tuyên xử:

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 13/2020/DS-ST ngày 31/7/2020 của Tòa án nhân dân huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội, cụ thể như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Doãn Tiến.
2. Xác định Bà Phùng Thị Mùi sử dụng thửa đất số 43 tờ bản đồ 00, diện tích 100 m² tại Khu Đồng Sau, thôn 8, xã Phùng Xá, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội đã chồng lấn sang thửa đất thửa đất số 41, tờ bản đồ 00, diện tích 100 m² tại Khu Đồng Sau, thôn 8, xã Phùng Xá, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội đứng tên ông Nguyễn Doãn Tiến và bà Phùng Thị Hoàn với diện tích 4.1m², giới hạn bởi các điểm: A-B: 0,68m; B-C: 5,02m; C-D: 5,11m; D-E: 0,17m; E-F: 5,11m; F-A: 4,89m. (có sơ đồ kèm theo).

Buộc bà Phùng Thị Mùi phải thanh toán cho ông Nguyễn Doãn Tiến số tiền 18.200.000đồng. Tương đương diện tích là 2,6m² là diện tích đất bà Phùng Thị Mùi đã xây nhà lấn sang phần đất thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Doãn Tiến và bà Phùng Thị Hoàn được sử dụng. Giới hạn bởi các điểm: A-B: 0,68m; B-C: 5,02m; C-F: 0,41m; F-A: 4,89m.(có sơ đồ kèm theo).

Buộc bà Phùng Thị Mùi phải trả ông Nguyễn Doãn Tiến và bà Phùng Thị Hoàn diện tích đất 1,5m². Giới hạn bởi các điểm: C-D: 5,11m; D-E: 0,17m; E-F: 5,11m; F-C: 0,41m (có sơ đồ kèm theo). Bà Mùi phải tự tháo dỡ, di chuyển các công trình xây dựng và cây trồng trên đất.

Về chi phí thẩm định: Bà Phùng Thị Mùi phải có trách nhiệm trả lại ông Nguyễn Doãn Tiến do ông Nguyễn Doãn Quang là đại diện số tiền chi phí thẩm định lại tại cấp phúc thẩm là 5.000.000 đồng. (Năm triệu đồng).

Về án phí: Bà Phùng Thị Mùi phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại ông Nguyễn Doãn Tiến số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo Biên lai số AB/2014/06805 ngày 10/7/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thạch Thất.

Trả lại ông Nguyễn Doãn Quang là người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Doãn Tiến số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo Biên lai số AB/2014/07177 ngày 03/8/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thạch Thất.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án theo qui 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 qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui 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.

Nơi nhận:

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

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

Mai Tiến Dũng