

Bản án số: 302/2022/DS-PT
Ngày: 09-8-2022
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 NTL31 Anh
Các thẩm phán: Bà Trần Thị Thu Nam
Ông Lê Thanh Bình

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Đinh Thị Thu Hương - Thẩm tra viên Tòa án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Mai Thanh - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 8 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 225/2021/TLPT-DS ngày 07/6/2021 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 63/2020/DS-ST ngày 15/7/2020 của Tòa án nhân dân huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 207/2022/QĐ-PT ngày 03 tháng 6 năm 2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà **CTK1**, sinh năm 1957; *Có mặt.*

Anh **BDD2**, sinh năm 1984.

Nơi cư trú: thôn Ngải Cầu, xã An Khánh, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo uỷ quyền của anh Đ2: Bà **CTK1**, sinh năm 1957. Theo Giấy uỷ quyền ngày 04/5/2020. *Có mặt.*

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà K1: Luật sư **Phạm Hoàng Việt**, Văn phòng luật sư Việt Thành, Đoàn luật sư thành phố Hà Nội. Địa chỉ: Số 12 ngõ 16/2 phố Trung Liệt, phường Trung Liệt, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội. *Có mặt.*

Bị đơn: Anh **BDS3**, sinh năm 1965. *Có mặt.*

Chị **CTH4**, sinh năm 1967. *Có mặt.*

Nơi cư trú: thôn Ngải Cầu, xã An Khánh, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh S3: Luật sư **Trọng Thị Thu Hương**, luật sư **Lê Tiến Quân**, Công ty Luật TNHH Hương Việt & Cộng sự,

Đoàn luật sư thành phố Hà Nội. Địa chỉ: số 29, đường 800A, Nghĩa Đô, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội. *Có mặt.*

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Chị **NTD4**, sinh năm 1971. *Vắng mặt.*

2. Anh **CĐT5**, sinh năm 1970. *Vắng mặt.*

Nơi cư trú: thôn Ngãi Cầu, xã An Khánh, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội.

3. Anh **PQD6**, sinh năm 1979. *Vắng mặt.*

4. Chị **NLN7**, sinh năm 1979. *Vắng mặt.*

5. Cháu **PQD8**, sinh năm 2003; *Vắng mặt.*

6. Cháu **PTD9**, sinh năm 2007;

7. Cháu **PHT10**, sinh năm 2012;

Người đại diện theo pháp luật của cháu D8, D9, T10: Anh **PQD6**, sinh năm 1979 và chị **NLN7**, sinh năm 1979. *Vắng mặt.*

Nơi cư trú: thôn Ngãi Cầu, xã An Khánh, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội.

8. Anh **NHC11**, sinh năm 1969. *Vắng mặt.*

9. Chị **NTH12**, sinh năm 1973. *Vắng mặt.*

Nơi cư trú: thôn Ngãi Cầu, xã An Khánh, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội.

10. Anh **NTD13**, sinh năm 1988. *Vắng mặt.*

11. Chị **NTTT14**, sinh năm 1990. *Vắng mặt.*

Nơi cư trú: thôn Ngãi Cầu, xã An Khánh, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội.

12. Bà **NTH15**, sinh năm 1953. *Vắng mặt.*

13. Ông **NVT16**, sinh năm 1960. *Vắng mặt.*

Nơi cư trú: thôn Đa, xã Di Trạch, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội.

14. Anh **CVH17**, sinh năm 1970. *Vắng mặt.*

15. Chị **TTC18**, sinh năm 1974. *Vắng mặt.*

Nơi cư trú: thôn Ngãi Cầu, xã An Khánh, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội.

16. Anh **CTS19**, sinh năm 2000. *Vắng mặt.*

17. Cháu **CHVT20**, sinh năm 2008.

Nơi cư trú: thôn Ngãi Cầu, xã An Khánh, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật của chị T20: Anh **CVH17**, sinh năm 1970 và chị **TTC18**, sinh năm 1974. Nơi cư trú: thôn Ngãi Cầu, xã An Khánh, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội. *Vắng mặt.*

18. Anh **CDV21**, sinh năm 1983. Nơi cư trú: thôn Ngãi Cầu, xã An Khánh, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội. *Vắng mặt.*

19. Ông **BDD22**, sinh năm 1965; *Vắng mặt.*

20. Bà **BTT23**, sinh năm 1971. *Vắng mặt.*

Nơi cư trú: thôn Ngãi Cầu, xã An Khánh, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội.

21. Ông **BDP24**, sinh năm 1956. *Vắng mặt.*

22. Chị **BTO25**, sinh năm 1979.

23. Chị **BTL26**, sinh năm 1982.

Người đại diện theo uỷ quyền của chị O25, chị L26: Bà CTK1, sinh năm 1957. Theo Giấy uỷ quyền ngày 18/5/2020. Có mặt.

24. Chị **BTN27**, sinh năm 1987.

25. Anh **BĐL28**, sinh năm 1988.

26. Anh **BĐĐ2**, sinh năm 1984. .

27. Chị **BTKN29**, sinh năm 1988.

Nơi cư trú: thôn Ngãi Cầu, xã An Khánh, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Phát, chị Ngọc, anh Đ2, chị Ngân: Bà CTK1, sinh năm 1957. Theo Giấy uỷ quyền ngày 04/5/2020. Có mặt.

28. Chị **BTQA30**, sinh năm 1978. Nơi cư trú: thôn Ngãi Cầu, xã An Khánh, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội. *Vắng mặt.*

29. Bà **NTL31**, sinh năm 1939. *Vắng mặt.*

30. Anh **BĐH32**, sinh năm 1987. *Có mặt.*

31. Chị **BTKH33**, sinh năm 1992. *Có mặt.*

Nơi cư trú: thôn Ngãi Cầu, xã An Khánh, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội.

32. Cháu **BMN34**, sinh ngày 28/7/2008. Nơi cư trú: thôn Ngãi Cầu, xã An Khánh, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật của cháu Nhật: Anh BĐH32, sinh năm 1987 và chị BTKH33, sinh năm 1992. Có mặt.

33. Anh **NMN35**, sinh năm 1972. *Vắng mặt.*

34. Chị **BTL36**, sinh năm 1973. *Vắng mặt.*

Nơi cư trú: thôn Ngãi Cầu, xã An Khánh, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội.

35. Chị **BMD37**, sinh năm 1979. *Vắng mặt.*

36. Anh **TVQ38**, sinh năm 1977. *Vắng mặt.*

Nơi cư trú: thôn Ngãi Cầu, xã An Khánh, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội.

37. Ông **BĐH39**, sinh năm 1953, *Có mặt.*

38. Bà **NTKH40**, sinh năm 1962. *Có mặt.*

Nơi cư trú: thôn Yên Vĩnh, xã Kim Chung, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội.

Do có kháng cáo của bà CTK1 là nguyên đơn và anh BDS3 là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

Trong đơn khởi kiện, bản tự khai và các buổi hòa giải nguyên đơn bà CTK1 trình bày:

Hộ bà CTK1 (chồng là ông BDP24 sinh năm 1956) là chủ sử dụng thửa đất số 212A, tờ bản đồ số 03; diện tích là 371m². Được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 703615, sổ vào sổ cấp giấy số 000242.QSĐĐ/1001QĐ/UB ngày

16/5/2003. Quá trình sử dụng năm 2005 bà đã chuyển nhượng thửa đất trên, cụ thể:

- Chuyển nhượng cho ông CDV21, diện tích là 63m², việc chuyển nhượng đã là thủ tục đăng ký sang tên tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, đến nay các bên không có tranh chấp gì.

- Chuyển nhượng cho ông Cường diện tích là 60,7m², việc chuyển nhượng đã là thủ tục đăng ký sang tên tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, đến nay các bên không có tranh chấp gì. Ông Cường chuyển nhượng cho ai bà không biết.

- Chuyển nhượng cho ông Nguyễn Chí diện tích là 86,9m², việc chuyển nhượng đã là thủ tục đăng ký sang tên tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, đến nay các bên không có tranh chấp gì. Ông Chí chuyển nhượng cho ai tiếp theo bà không biết.

- Chuyển nhượng cho ông BDD22, diện tích là 104m², ông Dũng đã thanh toán số tiền tương ứng với 91m². Còn nợ số tiền tương ứng với giá trị của 13m². Thời điểm này giữa gia đình bà có tranh chấp đất với gia đình anh BDS3 về quyền sử dụng lối đi có diện tích khoảng 1,5m x 14 m có lát gạch, vị trí lối đi là phần giáp ranh giữa diện tích đất chuyển nhượng có nhà ông Dũng và diện tích đất nhà ông Sơn. Gia đình bà và ông Dũng thỏa thuận, khi nào giải quyết xong tranh chấp với nhà anh S3 thì ông Dũng sẽ thanh toán nốt số tiền còn thiếu của 13m² (theo giá thị trường tại thời điểm chuyển nhượng) và ông Dũng có trách nhiệm nhận chuyển nhượng nốt cả phần lối đi. Việc chuyển nhượng hai bên có làm văn bản viết tay, tuy nhiên chưa làm thủ tục sang tên tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, đến nay các bên không có tranh chấp về việc chuyển nhượng. Từ thời điểm chuyển nhượng 2005, ông Dũng đã trực tiếp quản lý và sử dụng diện tích đất này cho đến nay.

Khi chuyển nhượng thửa đất trên gia đình bà trừ một phần diện tích đất để làm lối đi chung, phần diện tích giáp với thửa đất nhà anh BDD2.

Hộ anh BDD2 (con trai của bà CTK1 và ông BDP24) là chủ sử dụng thửa đất số 212B, tờ bản đồ số 03; diện tích là 213m². Đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000242.QSDĐ/1001QĐ/UB ngày 16/5/2003. Quá trình sử dụng anh Đ2 đã chuyển nhượng thửa đất trên, cụ thể:

- Năm 2005 chuyển nhượng một phần thửa đất trên cho chị Chát diện tích là 40m², việc chuyển nhượng các bên có làm văn bản, bên mua đã được giao đất, làm nhà 03 tầng. Hai bên chưa làm thủ tục đăng ký sang tên tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền do đang có tranh chấp đất giữa gia đình bà K1 và ông Sơn, đến nay các bên không có tranh chấp gì về việc chuyển nhượng.

- Năm 2005 chuyển nhượng một phần thửa đất trên cho chị BTQA30; trú tại: Ngã Cầu, An Khánh, Hoài Đức, Hà Nội; diện tích là 40m², việc chuyển nhượng các bên có làm văn bản, bên mua đã được giao đất, làm nhà và đã thanh toán tiền

xong. Hai bên đã làm thủ tục đăng ký sang tên tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, đến nay các bên không có tranh chấp gì về việc chuyển nhượng.

- Năm 2005, chuyển nhượng một phần thửa đất trên cho bà Bùi Thị Hạnh diện tích là hơn 60m², việc chuyển nhượng các bên có làm văn bản, bên mua đã được giao đất, và bên bán đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng. Hai bên chưa làm thủ tục đăng ký sang tên tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền do đang có tranh chấp đất giữa gia đình bà K1 và ông Sơn, đến nay các bên không có tranh chấp gì về việc chuyển nhượng.

- Năm 2008 chuyển nhượng một phần thửa đất trên cho anh Diện và chị Nhung diện tích là 49m², việc chuyển nhượng các bên có làm văn bản, bên mua đã được giao đất, làm nhà và bên bán đã nhận số tiền tương ứng với 90% diện tích đất. Hai bên chưa làm thủ tục đăng ký sang tên tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền do đang có tranh chấp đất giữa gia đình bà K1 và ông Sơn, đến nay các bên không có tranh chấp gì về việc chuyển nhượng.

- Năm 2009, chuyển nhượng một phần thửa đất trên cho ông Nghĩa và bà Lý diện tích là 43m², việc chuyển nhượng các bên có làm văn bản, bên mua đã được giao đất và bên bán đã nhận số đủ số tiền bán đất. Hai bên đã làm thủ tục đăng ký sang tên tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, đến nay các bên không có tranh chấp gì về việc chuyển nhượng.

Phần diện tích gia đình ông Sơn đang lấn chiếm nằm hoàn toàn trên thửa đất của bà CTK1, không liên quan gì đến thửa đất của anh BDD2. Có diện tích 24,7m². Năm 2005, gia đình ông Sơn đã xây tường bao ngăn cách, thời điểm này do gia đình bà không có mặt ở nhà nên không biết việc ông Sơn xây dựng tường. Nay nguyên đơn đề nghị gia đình ông Sơn, bà Hằng phải trả lại cho hộ bà K1 phần diện tích đất đã lấn chiếm là 24,7m².

Bị đơn chị CTH4 và anh BDS3 thống nhất trình bày:

Ngày 28/10/1985 bà nội anh BDS3 đã lập di chúc chia đất cho các cháu, trong đó chia cho anh S3 gồm: 01 nhà thờ 5 gian, 01 bể nước, kể từ nhà trên kéo hết cái chạn, ông Hiếu được thừa kế thửa đất phía trước nhà 5 gian và 01 cái ao và một số cây cối quanh bờ ao. Ông Phát được hưởng thửa đất kể từ nhà ông Phát xây xuống hết đất và một số cây cối trên đất thuộc thửa đất cháu Phát đang ở.

Ngày 21/9/1993, anh S3 chị Hằng nhận chuyển nhượng thửa đất của ông Hiếu được thừa kế. Theo bản đồ năm 1986 là số thửa 303 diện tích 478m², bản đồ năm 1991 là thửa số 207 diện tích 390m². Hiện trạng trên thửa đất của ông Hiếu còn một cái bếp được xây dựng từ bà nội anh còn sống đó là ranh giới giữa thửa đất của ông Hiếu được thừa kế và của ông Phát. Nay bà K1, anh Đ2 khởi kiện yêu cầu phải trả lại diện tích đất khoảng 24,7m² anh S3, chị Hằng không đồng ý.

Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án: Điều khai đã nhận chuyển nhượng đất của hộ bà CTK1 và anh BDD2 đến nay không có tranh

chấp về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có quyền lợi gì và yêu cầu gì trong việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa hộ bà K1 anh Đ2 với anh S3, chị Hằng.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông BÐH39, bà NTKH40 trình bày:

Ông bà đồng ý với lời khai của anh S3, chị Hằng, không bổ sung gì thêm. Năm 1985, mẹ ông lâm bệnh ốm yếu và đã gọi các ông trong họ đến chia đất đai cho 03 chú cháu và viết di chúc, cho anh S3 05 gian nhà cổ tới chỗ mẹ ông ở đến chỗ chạn bát chiếu dọc tường hoa, còn ông được từ tường hoa tới sát mái danh nhà chú Phát chiếu dọc.

Năm 1991, do không có nhu cầu sử dụng, ông đã nhượng lại toàn bộ phần đất trên cho vợ chồng anh S3, chị Hằng với số tiền là 4.600.000 đồng. Đến năm 1993 vợ chồng anh S3, chị Hằng trả xong tiền thì hai bên viết Giấy nhượng lại đất. Ông khẳng định hiện trạng ranh giới giữa thửa đất của ông bà, anh S3, chị Hằng và gia đình bà K1 vẫn giữ nguyên hiện trạng như bây giờ. Việc bà K1 khởi kiện là không có căn cứ, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 63/2020/DS-ST ngày 15/7/2020 của Tòa án nhân dân huyện Hoài Đức, Hà Nội đã xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà CTK1 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

Chấp nhận rút yêu cầu khởi kiện của anh BÐĐ2.

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của anh BÐĐ2.

2. Buộc ông BÐS3, bà CTH4 và những người sinh sống trên đất phải trả lại diện tích đất 5,2m² (được nối giữa các điểm 3, 4, 5, 6, 7, 8, 8') thửa số 420, địa chỉ thửa đất: xóm Tự Do, thôn Ngải Cầu, xã An Khánh, huyện Hoài Đức cho hộ bà CTK1 (có sơ đồ kèm theo).

3. Bác các yêu cầu khác của các đương sự.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo, Thi hành án.

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, nguyên đơn bà CTK1; ông BÐS3 là bị đơn trong vụ án đã kháng cáo toàn bộ bản án.

Bà K1 đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử toàn bộ bản án sơ thẩm, buộc gia đình ông BÐS3 trả lại 24,7m² đất của bà bị gia đình ông Sơn đang lấn chiếm và xem xét quyền sử dụng đất của anh BÐĐ2 bị mất ngổ đi vì bị gia đình ông Sơn lấn chiếm.

Ông Sơn yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm: Xét xử lại vụ án theo trình tự phúc thẩm; làm rõ về thời điểm xây dựng bức tường là ranh giới giữa 2 nhà; đánh giá lại toàn bộ chứng cứ, lời khai của các bên; bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; xác định ông Sơn được quyền sử dụng 444,9m² như hiện trạng thực tế là đúng.

Trong giai đoạn xét xử phúc bị đơn đề nghị đo đạc lại hiện trạng thửa đất;

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo và trình bày: Đề nghị Tòa án xem xét đơn đề nghị của anh S3 đề ngày 02/7/2005 gửi UBND xã An Khánh; đơn ngày 04/7/2005 của vợ chồng anh S3 xin bà phần ngõ đi riêng của bà; phần đất tranh chấp giữa gia đình bà và gia đình anh S3 là phần đất nằm ngoài bức tường rào hiện có có chiều rộng 2m kể từ tường nhà anh Dũng kéo ra phần đất nhà anh S3 chiều dài đến ngõ công, phần đất này nhà bà mua lại nhà ông BDH39 là anh trai chồng bà BDP24 có giấy tờ mua bán, toàn bộ giấy tờ bà đã nộp cho UBND xã để cấp giấy chứng nhận, và đề nghị Tòa án căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà UBND huyện Hoài Đức cấp cho bà và chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà và buộc vợ chồng anh S3 bồi thường 20.000.000 đồng thiệt hại do anh S3 phá bức tường.

Bà K1 là đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đứng về phía nguyên đơn: đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày luận cứ đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

- Bị đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày luận cứ: đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn vì diện tích đo đạc thực tế nhà tổng diện tích nhà anh Đ2 bà K1 không thiếu đất theo bản án sơ thẩm thì tổng diện tích hai nhà là 592,1m² thừa so với giấy chứng nhận cấp cho hai hộ; ranh giới kích thước thể hiện tại hồ sơ giấy tờ cấp giấy chứng nhận QSDĐ phù hợp với giấy chứng nhận QSDĐ; các nhân chứng đã xác nhận hiện trạng từ năm 1991...

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ có liên quan vợ chồng ông BDH39 và vợ là bà NTKH40: khẳng định không bán đất cho bà K1 và trình bày sở dĩ phần ngõ đi đang tranh chấp có hình dạng gấp khúc như hiện nay là do thời điểm ông bà đi làm ăn xa, năm 1990 vợ chồng ông Phát ở nhà đã lấn chiếm, sau đó xin đi nhờ vì tình anh em nên ông đã đồng ý. Ranh giới thửa đất và tường bao giáp thửa nhà ông Phát thời điểm bán đất cho vợ chồng Sơn, Hằng với hiện trạng bây giờ không thay đổi. Bà K1, ông Phát, anh Đ2 đã bán hết đất cha ông bây giờ tranh chấp với anh S3 là không được, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu của bà K1.

Các đương sự không thỏa thuận được cách giải quyết vụ án và không cung cấp chứng cứ mới.

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 63/2020/DS-ST ngày 15/7/2020 của Tòa án nhân dân huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn; chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

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: Đơn kháng cáo của bà CTK1, anh BDS3 kháng cáo trong hạn luật định, đã nộp dự phí kháng cáo về hình thức là hợp lệ.

Nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ có liên quan và đại diện theo ủy quyền của một số người có quyền lợi và nghĩa vụ có liên quan có mặt;

Các đương sự khác vắng mặt không có lý do Hội đồng xét xử xét xử theo quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung:

Hội đồng xét xử nhận thấy:

Về nguồn gốc đất của gia đình bà CTK1, anh BDS3: các đương sự đều thống nhất trình bày ông BDP24, ông BDH39, ông Bùi Đăng Kỷ (ông Kỷ đã hy sinh) là ba anh em ruột. Bà CTK1 là vợ ông Phát; anh BDS3 là con ông Kỷ.

Ngày 28/10/1985 mẹ đẻ ông Phát, Hiếu, Kỷ là cụ Nguyễn Thị Nhiên bà nội anh BDS3 (cụ Bùi Đăng Xuất bà bố đẻ ông Phát, ông Hiếu, ông Kỷ (ông Kỷ đã mất) đã lập giấy phân giải đất đai, nhà cửa chia đất cho con, cháu tại thôn Ngải Cầu, xã An Khánh, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội, trong đó chia cho anh S3 gồm: 01 nhà thờ 5 gian, 01 bể nước, kể từ nhà trên kéo hết cái chạn, ông Hiếu được thừa kế thửa đất phía trước nhà 5 gian và 01 cái ao và một số cây cối quanh bờ ao. Ông Phát được hưởng thửa đất kể từ nhà ông Phát xây xuống hết đất và một số cây cối trên đất thuộc thửa đất ông Phát đang ở. Theo bản đồ năm 1986 thửa đất ông Phát được chia là ô số 302 có diện tích 242m² và ô 304 có diện tích 349m², tổng diện tích là 591m² và thể hiện trên bản đồ năm 1991 là ô số 212 có diện tích là 584m².

Ngày 21/9/1993, anh S3 chị Hằng nhận chuyển nhượng thửa đất của ông Hiếu được thừa kế. Theo bản đồ năm 1986 là số thửa 303 diện tích 478m², bản đồ năm 1991 là thửa số 207 diện tích 390m². Hiện trạng trên thửa đất của ông Hiếu còn một cái bếp được xây dựng từ bà nội anh còn sống đó là ranh giới giữa thửa đất của ông Hiếu được thừa kế và của ông Phát.

Năm 2003 hộ bà CTK1, anh BDD2 (con trai bà K1, ông Phát) được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được tách ra làm hai thửa 212A có diện tích 371m²

(hộ bà K1) và 212B9 có diện tích 213m² (anh Đ2) thuộc tờ bản đồ số 3 thôn Ngải Cầu, xã An Khánh. Tổng diện tích hai thửa 584m², năm 2005 hộ bà K1 có đơn xin chuyển nhượng và xin cắt một đường đi chung giữa hai thửa 212A và 212B cho các hộ nhận chuyển nhượng trên thửa đất 212A của hộ bà CTK1. Cụ thể phần thứ nhất: từ đất ngõ cổng đến sát chân tường nhà hộ ông BDD22, phần thứ hai: Từ sau hậu nhà ông Bùi Mậu Thỏa lồi với phần thứ nhất (chân tường nhà hộ ông BDD22) cho các hộ nhận chuyển nhượng trên thửa đất 212A của hộ bà CTK1 theo đo đạc thực tế ngõ đi chung mà bà K1 cắt ra có diện tích là 57,2m².

Về phần đất tranh chấp: lời trình bày của bà K1: Sau khi được chia đất những người được chia sử dụng ổn định đến năm 1990 bà đã mua đất và một phần ao của ông Hiếu với giá 4.800.000 đồng để làm ngõ đi sau hậu nhà cấp 4 của gia đình bà. Năm 1991 ông bà làm một con đường giáp lát gạch với hậu nhà cấp bốn của ông bà để sử dụng làm đường đi và xây tường bao. Sau đó, gia đình bà chuyển vào miền Nam sinh sống, bà và anh Đ2 không biết chính xác thời gian nào anh S3, chị Hằng đã phá bỏ tường cũ và lấn đất nhà bà như hiện trạng và sử dụng luôn cả phần đất lấn chiếm đo theo thực tế hiện nay 24,7m² của gia đình bà

Gia đình bà và gia đình anh S3 đã giải quyết tranh chấp nhiều lần nhưng không có kết quả thể hiện tại các biên bản làm việc tại Ủy ban và các giấy 04//2005; ngày 03/8/2005.

Theo anh BDS3 và chị CTH4 trình bày: Năm 1991, anh S3 có chứng kiến việc vợ chồng ông Phát xây tường ngăn ranh giới giữa nhà ông Hiếu và ông Phát. Ngày 21/9/1993, vợ chồng anh nhận chuyển nhượng thửa đất của ông Hiếu được thừa kế. Theo bản đồ năm 1986 là số thửa 303 diện tích 478m², bản đồ năm 1991 là thửa số 207 diện tích 390m². Hiện trạng không thay đổi từ khi nhận chuyển nhượng cho đến nay, năm 2005 do tường đổ nên anh chỉ xây lại trên nền móng cũ không lấn sang đất nhà bà K1.

Ông BDH39 và vợ khẳng định chưa bao giờ bán đất cho vợ chồng bà K1, sở dĩ bức tường cong vẹo như hiện tại là do vợ chồng bà K1 đã lợi dụng ông bà ở nơi khác đã lấn sang phần đất nhà ông. Ông khẳng định bức tường ranh giới giữa nhà bà K1 và anh S3 tồn tại như thời điểm nhà ông Phát lấn đất nhà ông chứ không có sự xê dịch. Hiện gia đình anh S3 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Theo các tài liệu thu thập hộ bà CTK1, hộ anh BDD2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất riêng lẻ, gia đình nhà anh S3 có ký giáp ranh nhưng chỉ xác nhận theo hiện trạng. Đến nay không ai khiếu nại gì, hiện tại bà K1, anh Đ2 đã bán phần lớn 2 thửa đất trên cho người khác, riêng phần ngõ đang có tranh chấp chưa làm thủ tục mua bán xong.

Tại cấp sơ thẩm, Tòa án nhân dân huyện Hoài Đức đã tiến hành đo đạc theo kết quả đo đạc diện tích thửa nhà bà CTK1, BDD2 (gồm cả ngõ đi phía trong thửa

đất mà bà K1 dành làm lối đi chưa tính phần đất tranh chấp), có tổng diện tích là 592,4m² trong đó diện tích nhà anh Đ2 là 225m²; diện tích nhà bà K1 344.6m² ngõ đi phía ngoài là 22,8m²; diện tích nhà anh BDS3 là 444.9m².

Tại cấp phúc thẩm, Tòa án đã tiến hành đo đạc và xem xét thực tế: theo kết quả đo đạc diện tích thửa nhà bà CTK1, BDD2 (gồm cả ngõ đi phía trong thửa đất mà bà K1 dành làm lối đi chưa tính phần đất tranh chấp), có tổng diện tích là 584,7m² trong đó diện tích nhà anh Đ2 là 218,7m² thừa so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 5,7m²; diện tích nhà bà K1 366m² gồm cả lối đi chung thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (xác định lối đi giữa hai thửa đất được cắt từ diện tích đất của bà K1); diện tích nhà anh BDS3 là 444.9m².

[2.1] Xét kháng cáo của bà CTK1:

Về việc đòi lại diện tích đất 24,7m² (nằm ngoài phần tường ranh giới như hiện trạng) do anh BDS3, chị CTH4 đã lấn chiếm và bồi thường thiệt hại 20.000.000 đồng do bị phá dỡ bức tường.

Hội đồng xét xử nhận thấy:

Quá trình giải quyết vụ án, trên cơ sở đơn yêu cầu xác minh định giá, đo vẽ hiện trạng các thửa đất của bà K1, anh Đ2, anh S3, chị Hằng. Tòa án nhân dân huyện Hoài Đức đã tiến hành định giá tài sản và đo vẽ hiện trạng các thửa đất của hộ bà CTK1 và hộ anh BDD2, anh BDS3, chị CTH4; tại cấp phúc thẩm Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội đã xem xét, đo đạc theo yêu cầu của bị đơn, khi đơn vị đo vẽ tiến hành đo đạc thì trực tiếp bà K1, anh S3, chị Hằng là người dẫn chỉ mốc giới các thửa đất, các đương sự cũng thừa nhận hiện trạng đang sử dụng. Kết quả đo đạc nhà anh S3 có diện tích đất 444.9m²; thửa 212A, 212B nhà bà K1, anh Đ2 có tổng diện tích là 584.7m², không thiếu so với diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ bà K1, anh Đ2.

Về phần đất tranh chấp, HĐXX nhận thấy: Trên cơ sở kết quả đo hiện trạng diện tích đất các hộ đang sử dụng, tiến hành đối chiếu bản đồ địa chính, diện tích đất ghi tại bản đồ địa chính, đối chiếu với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ bà K1, căn cứ vào lời khai của các đương sự, những người làm chứng tài liệu thu thập tại địa phương nhận thấy phần diện tích đất bà K1 cho rằng nhà anh S3 đã lấn chiếm là 24,7m² là phần đất bà mua của ông Hiếu (lối đi có diện tích khoảng 1,5m x 14 m có lát gạch) là phần ngõ đi nằm giáp phần đất nhà anh S3 đi ra ngõ công cộng, một phần diện tích anh S3 đã xây tường lấn sang và một phần diện tích giáp nhà xưởng của anh Dũng.

Về bức tường hiện trạng anh S3 cho rằng anh đã xây trên nền móng cũ là ranh giới mà ông BDH39 đã giao cho gia đình anh khi chuyển nhượng, bà K1 cho rằng trước đây bà đã mua lại của ông BDH39 ô đất ao khoảng 35m² để làm ngõ đi với giá 4.300.000đ và sau đó lát gạch và xây tường bao, việc mua bán có giấy tờ viết tay, năm 2005 khi gia đình bà K1 đi vắng thì nhà anh S3 đã phá tường cũ xây

lần đất như hiện trạng. Phần đất bán cho nhà anh Dũng, chị Thủy thì gia đình anh Dũng trình bày đã xây nhà xưởng hết ranh giới mà bà K1 đã chỉ khi bàn giao đất.

Hội đồng xét xử nhận thấy: Lời khai của vợ chồng ông BDH39 khẳng định không bán đất cho bà K1 để làm ngõ đi. Phần ranh giới hiện nay bị gấp khúc thành hai đoạn phần thứ nhất là phần bếp chuồng lợn tiếp giáp với nhà xưởng của anh Dũng chị Thủy (do anh Dũng chị Thủy mua của bà K1 và xây hết đất; đoạn thứ hai bị gấp khúc lần vào phần đất mà ông được mẹ ông chia (nguyên do năm 1990 bà K1 ông Phát làm tự tiện lấn vào, thời điểm lần ông không biết vì làm ăn xa sau này ông phát hiện ra thì vì tình nghĩa anh em nên cho ông Phát đi nhờ lúc này ông chưa bán đất cho anh S3. Ông khẳng định phần đất gia đình bà K1 tranh chấp và đòi lại anh S3 là phần đất đã lấn phần đất nhà ông. Khi bán đất cho vợ chồng anh S3 là bán theo giấy tờ được chia.

Tại các biên bản hòa giải và làm việc tại UBND xã An Khánh (bút lục 258; 257, 261, 260a) hai bên gia đình đã xảy ra mâu thuẫn nhiều năm đều có quan điểm và lý lẽ riêng. Bà K1 cho rằng đã mua lại phần đất nhà ông Hiếu (phần đang có tranh chấp) của vợ chồng ông Hiếu có giấy tờ mua bán, tuy nhiên bà K1 không xuất trình được giấy tờ cũng như không được vợ chồng ông Hiếu thừa nhận. Qua kiểm tra tài liệu của UBND huyện Hoài Đức cung cấp, cùng lời khai của vợ chồng ông Hiếu và cùng các tài liệu khác, Hội đồng xét xử nhận thấy không có căn cứ xác định vợ chồng ông Hiếu đã bán đất cho vợ chồng ông Phát, bà K1.

Ngoài ra theo biên bản xác minh tại UBND xã An Khánh khẳng định số liệu đo đạc qua các thời kỳ 1986, 1991 và 2005 chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt nhưng được coi là tài liệu xem xét để giải quyết tranh chấp và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Lồng ghép bản đồ qua các thời kỳ thì hình thể các thửa đất có sự thay đổi nhất định, gia đình anh S3 bà K1 các bên đã sử dụng theo hiện trạng. Ngày 05/4/2003, UBND xã đã có Biên bản đo giao quyền sử dụng đất cho vợ chồng và con bà K1 như hiện trạng, gia đình bà K1 không thắc mắc hay có khiếu nại gì.

Cấp sơ thẩm buộc buộc ông BDS3, bà CTH4 và những người sinh sống trên đất phải trả lại diện tích đất 5,2m² thửa số 420, tại xóm Tự Do, thôn Ngải Cầu, xã An Khánh, huyện Hoài Đức cho hộ bà CTK1 là chưa phù hợp.

Do vậy, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của bà CTK1 về việc đòi 24,7m² đất mà bà cho rằng anh S3 đã lấn chiếm.

Về yêu cầu của bà K1 về việc bồi thường thiệt hại do ông Sơn đã tự ý đập bỏ đường gạch do gia đình bà K1 xây dựng năm 1991: Tại phiên tòa phúc thẩm, bà K1 yêu cầu gia đình anh S3 phải bồi thường 20.000.000 đồng. Tuy nhiên, vợ chồng anh S3 không thừa nhận và bà K1 không cung cấp được tài liệu, chứng cứ liên quan đến hành vi hủy hoại tài sản và giá trị xây dựng đường gạch đã bị phá bỏ nên không có cơ sở để chấp nhận.

[2.2] Xét kháng cáo của anh BDS3: làm rõ về thời điểm xây dựng bức tường là ranh giới giữa 2 nhà; đánh giá lại toàn bộ chứng cứ, lời khai của các bên; bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; xác định ông Sơn được quyền sử dụng 444,9m² như hiện trạng thực tế là đúng.

Hội đồng xét xử xét thấy: như đã phân tích trên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của bà CTK1 về việc về việc đòi 24,7m² đất mà bà cho rằng gia đình anh S3 đã lấn chiếm và việc bà K1 yêu cầu anh S3 bồi thường 20.000.000 đồng thiệt hại do bị phá dỡ bức tường.

Do vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của anh BDS3 về việc không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Về việc người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của anh S3 đề nghị Hội đồng xét xử xác nhận anh BDS3 được liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích sử dụng thực tế là 444,9m² Hội đồng xét xử không xem xét vì trong suốt quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm anh S3 không có đơn yêu cầu.

[2.3] Về yêu cầu khởi kiện của anh BDD2: Ngày 14/7/2020 anh BDD2 có đơn xin rút yêu cầu khởi kiện. Việc rút đơn là hoàn toàn tự nguyện, đúng quy định của pháp luật nên chấp nhận. Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ yêu cầu khởi kiện của anh BDD2 là đúng quy định pháp luật.

[2.4] Xét ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Những hộ gia đình nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ bà K1, anh Đ2 đều không có yêu cầu gì về việc chuyển nhượng nên Hội đồng xét xử không xem xét.

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

Từ phân tích nêu trên cần áp dụng khoản 2 Điều 308 BLTTDS sửa bản án dân sự sơ thẩm số 63/2020/DS-ST ngày 15/7/2020 của Tòa án nhân dân huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội

[3] Về án phí:

Bà CTK1 là người cao tuổi được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm theo quy định.

Vì sửa bản án sơ thẩm nên anh BDS3 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Điều 26; khoản 1 Điều 38, Điều 147, Điều 148, khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;
- Điều 160, 166, 175, 176, 579 Bộ luật dân sự 2015.
- Điều 97, 100, 100, 166, 168, 170, 209 Luật Đất đai năm 2013

- 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 kháng cáo của bà CTK1.
2. Chấp nhận một phần kháng cáo của anh BDS3.
3. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 63/2020/DS-ST ngày 15/7/2020 của Tòa án nhân dân huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội, cụ thể như sau:

3.1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của anh BDD2.

3.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà CTK1 về việc buộc anh BDS3, chị CTH4 và những người sinh sống trên đất phải trả lại diện tích đất 24,7m² thửa số 420, địa chỉ thửa đất: xóm Tự Do, thôn Ngãi Cầu, xã An Khánh, huyện Hoài Đức cho hộ bà CTK1.

Không chấp nhận yêu cầu của bà CTK1 buộc anh BDS3 và chị CTH4 phải bồi thường thiệt hại phá bức tường là 20.000.000 đồng.

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

4. Về án phí:

- *Án phí dân sự sơ thẩm:*

+ Bà CTK1 được miễn án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

+ Hoàn trả cho anh BDD2 số tiền 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án (do bà CTK1 nộp thay) số 0008666 ngày 26/02/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội.

- *Án phí phúc thẩm:*

+ Bà CTK1 được miễn án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

+ Hoàn trả cho anh BDS3 số tiền 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009835 ngày 27/7/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hoài Đức, thành phố 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.

Nơi nhận:

- VKSND TP Hà Nội;
- TAND huyện Hoài Đức ;
- Chi cục THADS huyện Hoài Đức;
- Các đương sự;

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

- Lưu văn phòng, hồ sơ.

NTL31 Anh

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

