

Bản án số: 500/2021/DS-PT

Ngày: 29 -12-2021

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 Nguyễn Thị Thu Hằng

Ông Lê Trí Cường

- Thư ký ghi biên bản 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.

Ngày 29 tháng 12 năm 2021, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Hà Nội xét
xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 184/2021/TLPT - DS ngày 12 tháng 5 năm
2021 về: “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 20/2021/DS-ST ngày 26 tháng 2 năm 2021 của
Toà án nhân dân huyện HĐ4, thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 400/2021/QĐ-PT ngày 28
tháng 10 năm 2021, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **VĐH1**, sinh năm 1961; *Có mặt.*

Địa chỉ: Thôn PQ2, xã VC3, huyện HĐ4, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của ông H1: Chị **VTT5**, sinh năm 1984, Thôn
PQ2, xã VC3, huyện HĐ4, thành phố Hà Nội. *Có mặt.*

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông H1: Luật sư **Hà Trọng Đại**,
luật sư **Lưu Thị Kiều Trang**, Công ty Luật TNHH Hà Trọng Đại và Cộng sự. Địa
chỉ: Tầng 2, Tòa nhà B5-D6, ngõ 56 đường Trương Công Giai, phường Dịch Vọng,
quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội. *Đều có mặt.*

Bị đơn có yêu cầu phản tố: Ông **VĐT6**, sinh năm 1978; *Có mặt.*

Địa chỉ: Thôn PQ2, xã VC3, huyện HĐ4, thành phố Hà Nội.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T6: Luật sư **Ngô Kim Lan**,
Văn phòng Luật sư Đồng Tâm. Địa chỉ: 46A, ngõ 204 đường Trần Duy Hưng,
phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Ông **VĐT7**, sinh năm 1966; *Vắng mặt.*

2. Ông **VĐT8**, sinh năm 1969; *Vắng mặt*.
3. Chị **VTT5**, sinh năm 1984; *Có mặt*.
4. Cụ **NTC9**, sinh năm 1935;
5. Bà **NTV10**, sinh năm 1960;
6. Anh **VĐV11**, sinh năm 1983; *Có mặt*.
7. Bà **NTM12**, sinh năm 1980; *Vắng mặt*.
8. Cháu **VĐT13**, sinh năm 2002; *Vắng mặt*.
9. Cháu **VĐT14**, sinh năm 2005;
10. Cháu **VĐB15**, sinh năm 2006;
11. Cháu **VĐT16**, sinh năm 2011;

Cùng địa chỉ: Thôn PQ2, xã VC3, huyện HĐ4, TP. Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của cháu B15, cháu T16 là: Anh **VĐV11**, sinh năm 1983 và chị **VTT5**, sinh năm 1984.

Người đại diện theo uỷ quyền của cụ C9, bà V10 và anh V11 là: Chị **VTT5**, sinh năm 1984, Thôn PQ2, xã VC3, huyện HĐ4, Hà Nội. *Có mặt*.

12. Ông **VĐH17**, sinh năm 1961; *Vắng mặt*.

Địa chỉ: Thôn PQ2, xã VC3, huyện HĐ4, TP. Hà Nội.

13. **UBND xã VC3**, huyện HĐ4, thành phố Hà Nội. *Xin vắng mặt*.

Người đại diện theo pháp luật: Ông HVT18-Chủ tịch UBND xã.

Do có kháng cáo của nguyên đơn là ông VĐH1 và bị đơn ông VĐT6.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo Đơn khởi kiện ngày 19/9/2020, các bản tự khai và lời trình bày tại phiên tòa, nguyên đơn ông VĐH1 trình bày:

Căn cứ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 120496 do UBND huyện HĐ4 cấp ngày 25/01/2013 đứng tên chủ sử dụng ông VĐH1, đối với thửa đất số 206 tờ bản đồ số 7, diện tích 240m², địa chỉ thửa đất: thôn PQ2g, xã VC3, huyện HĐ4, thành phố Hà Nội. Mục đích sử dụng là đất ở nông thôn. Năm 2020 ông T6 xây dựng nhà và lối đi đã xây lấn sang phần đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và theo hồ sơ kỹ thuật thửa đất đo đạc ngày 18/11/2020 tại các điểm 1,13,14,15,16,1 diện tích 8,5m² (được ký hiệu là khu III). Các điểm 8,9,10,8 diện tích 1,9m² (ký hiệu khu I). Tổng diện tích là 10,4m². Khi ông T6 xây dựng ông yêu cầu ông T6 không được xây dựng tài sản trên đất của ông và yêu cầu ông T6 tháo dỡ trả lại quyền sử dụng đất cho ông.

Đối với yêu cầu phản tố của ông T6, ông không nhất trí, lý do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp sau khi đã xây công trình từ năm 1997 nay vẫn giữ nguyên trạng.

Tại đơn yêu cầu phản tố và bản tự khai bị đơn ông VĐT6 trình bày:

Năm 2017 vợ chồng ông T6, bà M12 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Toàn và ông T8 hai thửa đất. Căn cứ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 652064 do UBND huyện HĐ4, thành phố Hà Nội cấp ngày 26/9/2017, chủ sử dụng ông VĐT6, bà NTM12 đối với thửa đất 207 tờ bản đồ số 07 diện tích 192,7m², địa chỉ thửa đất: thôn PQ2g, xã VC3, huyện HĐ4, thành phố Hà Nội.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 652097 do UBND huyện HĐ4, thành phố Hà Nội cấp ngày 06/9/2017, chủ sử dụng ông VĐT6, bà NTM12 đối với thửa đất 170 tờ bản đồ số 07 diện tích 181,0m², địa chỉ thửa đất: thôn PQ2g, xã VC3, huyện HĐ4, thành phố Hà Nội.

Đối với yêu cầu đòi đất của ông H1 thì ông T6 cho rằng: Căn cứ biên bản về việc thống nhất ngõ đi chung ngày 19/8/2017 giữa ông với ông H1, ông Toàn, ông T8 đều nhất trí diện tích đất 8,5m² để cùng đi chung, nên ông không nhất trí trả diện tích đất này, đối với diện tích đất 1,9m² (khu I) là diện tích đất nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông.

Đối với yêu cầu phản tố: Ông T6 yêu cầu ông H1 phải trả cho ông 7,86m² được giới hạn bởi các điểm 10,11,13,12,10, (ký hiệu khu II) do ông H1 xây dựng nhà lấn sang phần đất của vợ chồng ông.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Ông VĐT7 trình bày: Ông là em trai của ông H1, ông T6 là anh con nhà bác trong họ nội tộc, ông được bố mẹ chia cho 181m² ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thửa đất ông được chia giáp phần đất của ông T8, ông H1 được chia phía ngoài cùng, phần ngõ đi của thửa đất của ông đi qua sườn nhà ông T8 và ông H1, còn ngõ đi ra đường làng ông không đi mà đi theo ngõ đi này, ông đã xây dựng công trình và ở đó đến năm 2017 ông mới bán cho ông T6, khi bán cho ông T6 ông chỉ bán diện tích 181m², phần ngõ đi từ trước thỏa thuận chỉ làm ngõ đi, khi bố mẹ chia cho ông và ông T8 bố ông đề nghị ông H1 bớt lại 1 phần đất để làm ngõ đi cho ông và ông T8 được rộng hơn, còn diện tích bao nhiêu ông không biết, ông H1 cũng thực hiện, khi xây công trình ông H1 có xây thụt lại, ông T6 đã không thực hiện mà đã xây tường kín và trồng cây không đi ra lối đi này, các bên không có thỏa thuận nào khác.

Nay ông H1 khởi kiện đòi tài sản với ông T6, ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông và ông T6 đã xong, ông T6 trả đủ tiền và nhận đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phần ngõ đi ông không bán chỉ thỏa thuận làm ngõ đi chung, nhưng ông T6 vi phạm thỏa thuận và làm ngõ đi riêng của gia đình ông.

- Ông VĐT8 trình bày: Ông là em trai của ông H1, ông T6 là anh con nhà bác, ông được bố mẹ chia cho 192,7m² ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất, thửa đất ông được chia giáp phần đất của ông Toàn và ông H1, ông H1 được chia phía ngoài cùng, phần ngõ đi của thửa đất của ông đi qua sườn nhà ông H1, còn ngõ đi ra đường làng ông không đi mà đi theo ngõ đi này, ông đã xây dựng công trình và ở đó đến năm 2017 ông mới bán cho ông T6, khi bán cho ông T6 ông chỉ bán diện tích 192,7m², phần ngõ đi từ trước thỏa thuận chỉ làm ngõ đi, khi bố mẹ chia cho ông và ông Toàn bố ông đề nghị ông H1 bớt lại 1 phần đất để làm ngõ đi cho ông và ông Toàn được rộng hơn, còn diện tích bao nhiêu ông không biết, ông H1 cũng thực hiện và khi xây công trình ông H1 có xây thụt lại, ông T6 đã không thực hiện mà đã xây tường kín và trồng cây không đi ra lối đi này, các bên không có thỏa thuận nào khác.

Nay ông H1 khởi kiện đòi tài sản với ông T6, ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông và ông T6 đã xong, ông T6 trả đủ tiền và nhận đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phần ngõ đi ông không bán chỉ thỏa thuận làm ngõ đi chung, nhưng ông T6 vi phạm thỏa thuận và làm ngõ đi riêng của gia đình ông.

- Bà NTM12 trình bày: Bà là vợ của ông T6, bà hoàn toàn nhất trí với lời trình bày của ông T6 cũng như yêu cầu phản tố của ông T6, bà không có yêu cầu bổ sung, trên phần đất ông bà mua của ông T8 ông Toàn hiện có bà, ông T6 và 2 con là VĐT13 và VĐT14, ngoài ra không có ai ở trên phần đất này.

- Chị VTT5 trình bày: Chị là con dâu của ông H1, là vợ của anh VDV11, bố chồng chị được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 206, tờ bản đồ số 07, trên phần đất này ông H1 đã xây dựng 1 ngôi nhà cấp 4 năm 2001, trước đây gia đình chị và ông VĐT7 và VĐT8 sử dụng chung một ngõ đi bên phải của thửa đất.

Năm 2018 ông T6 đổ bê tông, xây cổng, trồng hoa trên phần đất của ông H1, lần chiếm khoảng 8,5m², còn xây tường bao sau nhà, lần chiếm khoảng 1,9m². Cộng là 10,4m².

- Ông VDH17 trình bày: Ông và ông H1, ông T6 là anh em cùng nội tộc, vào năm 1960 các cụ gọi bố mẹ ông về ở phần đất đối diện với phần đất ông T6 mua của ông T8 và ông Toàn sau phần đất của ông Thì, từ đó đến năm 1990 chỉ có mình gia đình ông đi trên phần ngõ đi đang tranh chấp giữa ông H1 với ông T6, sau đó bố mẹ ông H1 chia đất cho ông T8 và ông Toàn thì ông T8 và ông Toàn cũng đi ngõ đi này để ra đường làng, ông Thì ông H1 không đi ngõ đi này.

Vào năm 2005, 2006 gia đình ông không đi ngõ đi này mà đi ngõ đi khác, việc chuyển ngõ là tự nguyện của gia đình ông, ông không chuyển nhượng mua bán cho ông Toàn và ông T8 vì đều là anh em trong nội tộc, sau khi gia đình ông không đi ngõ đi này thì phần ngõ đi này chỉ có ông T8, ông Toàn đi.

Ngày 19/8/2017 vì gia đình ông không đi lỗi đi này nên ông ký thống nhất ngõ đi này là ngõ đi chung, khi nào gia đình ông đi lỗi đi này thì ông T6 phải cho gia đình ông đi.

Nay ông H1 khởi kiện ông T6 yêu cầu ông T6 phải trả 8,5m² ở phía ngoài ngõ đi ông không đồng ý vì đây là ngõ đi chung của các hộ gia đình, nếu ông T6 muốn sử dụng ngõ đi này là ngõ đi riêng ông cũng đồng ý, ông không yêu cầu ông T6 phải thanh toán.

Quá trình sử dụng ngõ đi này gia đình ông có tôn tạo đồ đất cho cao như hiện nay nhưng không yêu cầu thanh toán công tôn tạo.

- *UBND xã VC3 cho biết:* Về nguồn gốc các thửa đất 206, 207, và thửa số 170 tờ bản đồ số 07 thôn PQ2, xã VC3 hiện ông VDH1 và ông VĐT6 đang quản lý sử dụng có nguồn gốc là đất ở nông thôn do ông cha để lại cho các hộ gia đình, theo đơn đề nghị của các hộ gia đình, UBND xã VC3 đã hoàn thiện hồ sơ theo đúng qui định trình UBND huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ gia đình cụ thể: Hộ ông VĐT7 cấp năm 2008, hộ ông VĐT8 cấp năm 2006, hộ ông VDH1 cấp năm 2013.

Đối với thửa đất số 170, 207 của ông T8 và ông Toàn, tháng 9/2017 ông T8 và ông Toàn chuyển nhượng 2 thửa đất trên cho ông VĐT6.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông H1 đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ điều 26, khoản 3 điều 167 Luật đất đai năm 2013. Khoản 2 điều 164, khoản 1 điều 166, điều 228, điều 579 Bộ luật dân sự năm 2015: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông VDH1, không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông VĐT6. Buộc ông T6, bà M12 phải trả lại cho ông H1 8,5m² và khôi phục lại tình trạng ban đầu của đất. Đối với diện tích đất 1,9m² ông T6 đã xây nhà kiên cố nên yêu cầu thanh toán bằng tiền.

Bản án sơ thẩm số 20/2021/DS-ST ngày 26/02/2021 của Tòa án nhân dân huyện HĐ4, thành phố Hà Nội đã xử:

1/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông VDH1.

2/ Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông VĐT6 về việc đòi quyền sử dụng đất.

3/ Giao cho ông VĐT6, bà NTM12 diện tích đất 8,5m² được giới hạn bởi các điểm (1,13,14,15.16,1) thửa đất số 206, tờ bản đồ số 07, diện tích 240m² tại thôn PQ2, xã VC3, đã được UBND huyện HĐ4 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 120496 ngày 28/01/2013 mang tên ông Vũ Đức Hào. *(có sơ đồ chi tiết kèm theo)*

Ông VĐT6 và bà NTM12 phải thanh toán giá trị 8,5m² cho ông VDH1 là 187.000.000đ (một trăm tám mươi bảy triệu đồng chẵn)

4/ Ông VĐT6, bà NTM12 có trách nhiệm đến các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự.

Không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm, nguyên đơn và bị đơn kháng cáo bản án.

Ngày 10/3/2021 nguyên đơn là ông VĐH1 kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2021/DS-ST ngày 26/02/2021 của Tòa án nhân dân huyện HĐ4, thành phố Hà Nội. Đề nghị Toà án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm và tuyên: Ông VĐT6 phải trả lại 8,5m² và diện tích đất phía sau nhà gia đình ông T6 đã lấn chiếm của gia đình ông. Buộc gia đình ông T6 phải khôi phục lại tình trạng ban đầu của đất.

Ngày 08/3/2021 bị đơn là ông VĐT6 kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2021/DS-ST ngày 26/02/2021 của Tòa án nhân dân huyện HĐ4, thành phố Hà Nội và đề nghị Toà án cấp phúc thẩm: Chấp nhận đơn phản tố của ông buộc ông VĐH1 phải trả ông diện tích 7,86m² ở phía trong đối trừ sang phần 8,5m² sang bên ngoài còn lại diện tích bao nhiêu ông xin thanh toán bằng tiền. Yêu cầu ông VĐH1, ông VĐT7, ông VĐT8 thực hiện cam kết giao ngõ cho ông khi hai bên thoả thuận mua bán vào ngày 19/8/2017.

Tại phiên toà phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: sau khi trình bày căn cứ pháp luật đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án: chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; buộc ông T6 phải trả lại nguyên trạng phần đất lấn chiếm, buộc tháo dỡ công trình và di dời cây cối.

Bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố, yêu cầu kháng cáo; người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Đề nghị Hội đồng chấp nhận yêu cầu phản tố của ông T6, ông T6 được toàn quyền sử dụng phần đất ngõ và chỉ có trách nhiệm thanh toán chênh lệch tiền sau khi trừ các phần đất hiện nhà ông T6 lấn phía trong nhà ông H1.

Các đương sự không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ mới, và không thỏa thuận giải quyết vụ kiện.

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

Về tố tụng: Chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã thực hiện đúng và đầy đủ các bước tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước khi nghị án;

Các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ được pháp luật quy định.

Về đường lối giải quyết vụ án: sau khi phân tích các tình tiết của vụ án, VKS đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự sửa bản án sơ thẩm số 20/2021/DS-ST ngày 26/02/2021 của Tòa án nhân dân huyện HD4, thành phố Hà Nội theo hướng: buộc ông T6 phải trả lại diện tích đất 8.5m² và di dời tháo dỡ công trình, di dời cây cối vì ông T6 xây công trình trên đất và không dùng làm ngõ đi lại.

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: Ông VDH1, ông VDT6 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 phúc thẩm: có mặt nguyên đơn, đại diện của nguyên đơn, bị đơn; đại diện của những người có quyền lợi và nghĩa vụ có liên quan có ủy quyền; Đại diện UBND xã VC3 có đơn xin vắng mặt và giữ nguyên quan điểm tại cấp sơ thẩm; những đương sự vắng mặt lần hai mặc dù đã được triệu tập hợp lệ. Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại khoản 2, 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của các đương sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

[2.1]. Về kháng cáo toàn bộ bản án của ông VDH1:

Hội đồng xét xử nhận thấy: Nguồn gốc thửa đất tranh chấp các bên đương sự đều thừa nhận nguồn gốc đất là do các cụ Vũ Đắc Bảo và cụ NTC9 chia cho 03 người con gồm:

- Ông VDH1 được chia thửa đất số 206, tờ bản đồ số 07, diện tích 240m² tại thôn PQ2, xã VC3, đã được UBND huyện HD4 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 120496 ngày 28/01/2013 mang tên ông Vũ Đức Hảo.

- Ông VDT7 được chia thửa đất số 170, tờ bản đồ số 07, diện tích 181m² tại thôn PQ2, xã VC3, đã được UBND huyện HD4 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 412303 ngày 30/7/2008 mang tên hộ ông VDT7 và bà Nguyễn Thị Nguyệt.

- Ông VDT8 được chia thửa đất số 207, tờ bản đồ số 07, diện tích 192,7m² tại thôn PQ2, xã VC3, đã được UBND huyện HD4 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 192202 ngày 29/12/2006 mang tên hộ ông VDT8 và bà Bé Thị Oanh.

Đối với thửa đất số 170, 207 của ông T8 và ông Toàn đến tháng 9/2017 đã chuyển nhượng cho ông VĐT6.

Qua xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thấy rằng diện tích đất tranh chấp hiện nay các bên tranh chấp 1,9m² ở phía trong (Theo biên bản đo hiện trạng là khu I) và 8,5m² lối đi (Theo biên bản đo hiện trạng là khu III) thuộc thửa số 206, tờ bản đồ số 07, Giấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 120496 do UBND huyện HD4 cấp ngày 28/01/2013 mang tên ông VDH1 có nguồn gốc từ ông cha để lại. Theo lời trình bày của UBND xã VC3 thì nguồn gốc thửa đất số 206, 207, 170 là đất ở nông thôn do ông cha để lại cho các hộ gia đình. Theo đơn đề nghị của các hộ gia đình, UBND xã VC3 đã hoàn thiện hồ sơ theo đúng quy định trình UBND huyện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ gia đình cụ thể như sau: Hộ ông VĐT7 cấp năm 2008, hộ ông VĐT8 năm 2006, hộ ông VDH1 năm 2013. Đối với thửa đất số 170, 207 của ông T8 và ông Toàn đến tháng 9/2017 đã chuyển nhượng cho ông VĐT6. Cùng năm ông T6 đã được UBND huyện HD4 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Cuối năm 2018 khi ông T6 xây cổng trồng cây trên phần đất tranh chấp là ngõ đi khoảng 8,3m² thì xảy ra mâu thuẫn. Ngoài ra, ông H1 còn yêu cầu gia đình ông T6 phải trả lại 1.9m phía sau nhà.

Qua biên bản xem xét, thẩm định tại cấp sơ thẩm tài sản tranh chấp và hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các thửa số 206, 207 và 170 thì gia đình ông T6 đang quản lý 8,5m² một phần của lối đi (theo biên bản đo hiện trạng là khu III) là thuộc giấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 206 của ông H1. Thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của 03 thửa đất trên các hộ đều ký xác nhận giáp ranh, không có ý kiến khiếu nại gì. Khi ông T6 làm hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 02 thửa số 207 và 170, ông T6 cũng không có ý kiến, khiếu nại đối với việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này.

Căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H1 là thửa 206 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T6 là thửa số 207 và sơ đồ hồ sơ kỹ thuật thửa đất đã đo hiện trạng, diện tích đất 8,5m² (theo biên bản đo hiện trạng là khu III) nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H1 số thửa 206 là đúng.

Tuy nhiên, tại thời điểm ông T8, ông Toàn chuyển quyền sử dụng đất cho ông T6 năm 2017 ông T6, ông H1, ông T8 đã lập biên bản thống nhất ngõ đi chung nội dung thỏa thuận: *“Bên A cam đoan quyền sử dụng cấp đất cho ông VĐT6 tại thửa đất số 170 và thửa 207 tờ bản đồ số 7 địa chỉ tại thôn PQ2, xã VC3, HD4, thành phố Hà Nội cấp ngày 06/9/2017 có lối ra đường làng theo hiện tại đang có đất của ông*

VĐH1, bót ra làm ngõ đi chung cho hai con và cháu ông VĐT7 và ông VĐT8 cùng cháu ông là VĐH17 để cùng đi chung.

Hai mảnh đất trên đều đã chuyển nhượng cho ông VĐT6 còn thừa đất của ông VĐH17 hiện nay cũng mở ngõ đi ra chỗ khác lên không sử dụng ngõ đi chung và giao cho hộ ông VĐT6 được toàn quyền sử dụng theo giấy chứng nhận.

Các gia đình chúng tôi bao gồm các ông VĐH17, VĐT7, VĐT8, công nhận ngõ đi trên là của ông VĐT6 theo hiện trạng sử dụng đất. Nếu sai chúng tôi chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật”

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông VĐH1 trình bày ông T6 đã lợi dụng bảo ông ký vào thỏa thuận này tại quán bia nhưng không có căn cứ. Còn ông T6 khẳng định khi ký thỏa thuận các bên đều tự nguyện.

Như vậy, về mặt ý chí ông T8, ông H1 và ông Toàn đã đồng ý cho ông T6 toàn quyền sử dụng phần đất tranh chấp cho ông T6 toàn quyền sử dụng nhưng các bên chưa thanh toán tiền cũng như chưa đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền. Mặt khác, hai thửa đất ông T6 mua của ông Toàn, ông T8 theo GCNQSD đất chỉ có 1 lối đi ra phía đường làng nên ông T6 với ký thỏa thuận để mở rộng lối đi. Hiện ông T6, bà M12 đã xây công trình trên diện tích đất. Tòa án cấp sơ thẩm đã quyết định giao cho ông T6, bà M12 sử dụng diện tích đất 8,5m² và thanh toán giá trị bằng tiền cho ông H1 là phù hợp với pháp luật.

Đối với diện tích đất 1,9m² (theo biên bản đo hiện trạng là khu I) đối chiếu cạnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H1 (thửa 206) là cạnh 16,82m với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T6 (thửa 207) với hồ sơ kỹ thuật thửa đất khi đo hiện trạng là một đường thẳng, nay vẫn giữ nguyên hiện trạng. Nhà cấp bốn của ông H1 được xây dựng năm 1997 nay vẫn giữ nguyên các bên không có tranh chấp gì kể từ thời điểm được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đến thời điểm được cơ quan đo đạc tại cấp cơ sở, đây là sai sót của cơ quan đo đạc cũng như lỗi của các bên khi các bên ký xác nhận giáp ranh. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của ông H1 buộc ông T6 phải trả 1,9m² là đúng.

[2.2]. Về yêu cầu kháng cáo của ông VĐT6.

Về yêu cầu phản tố: Đề nghị ông H1 phải trả lại cho gia đình ông T6 diện tích 7,86m² tại khu II theo biên bản xem xét hiện trạng thửa đất.

Phần diện tích đất tranh chấp 7,86m² (theo biên bản hiện trạng là khu II) là phần tiếp giáp giữa thửa 206 của ông H1 với thửa số 207 của ông T6, bà M12 nhận chuyển nhượng của ông T8 năm 2017.

Như đã phân tích ở trên Căn cứ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hồ sơ cấp giấy chứng nhận thì ông T8 thửa số 207 được UBND huyện HD4 cấp ngày 29/12/2006, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H1 thửa số 240 được

UBND huyện HD4 cấp năm 2013. Khi làm hồ sơ cấp giấy và khi ông T6 nhận chuyển nhượng từ ông T8 thì hai bên đều ký giáp ranh đối với từng thửa đất. Qua đo đạc hiện trạng thì thửa đất của ông H1 và ông T6, bà M12 đều thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nhà cấp bốn của ông H1 được xây dựng từ năm 1997 đến nay vẫn giữ nguyên trạng. Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông T6 về việc chấp nhận đơn phản tố của ông T6.

Về yêu cầu ông T6 đề nghị Tòa án chấp nhận đơn phản tố buộc ông H1 phải trả ông T6 trả ông diện tích 7.86m² ở phía trong thửa đất đối trừ sang phần 8.5m² phía bên ngoài, Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ để chấp nhận.

Do ông T6 không yêu cầu xem xét hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng ông và ông T8, ông Toàn liên quan đến lối đi nên Hội đồng xét xử không xem xét và dành quyền khởi kiện cho ông T6, bà M12 ở vụ án dân sự khác khi có yêu cầu.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của ông VDH1 và kháng cáo ông VĐT6, căn giữ nguyên bản án sơ thẩm

[3] Về án phí:

Ông VDH1 sinh năm 1961, tại thời điểm giải quyết vụ án ông H1 là người cao tuổi nên theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội thì ông H1 được miễn toàn bộ án phí sơ thẩm và phúc thẩm.

Ông VĐT6 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu phản tố không được chấp nhận và chịu án phí dân sự phúc thẩm do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận.

Ông T6 và bà M12 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không chấp nhận.

Vì các lý trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào Điều 26, khoản 1 Điều 38, Điều 147, Điều 148, khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 160, Điều 161, Điều 221, Điều 223 Bộ luật Dân sự; Luật Đất đai năm 1993; Điều 50 Luật Đất đai năm 2003 sửa đổi bổ sung năm 2009; Điều 202, 203 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 104/2015/QH13 ngày 25.11.2015 của Quốc hội về việc thi hành Luật tố tụng hành chính; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông VDH1.

2. Không chấp nhận kháng cáo của ông VĐT6.

3. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 20/2021/DS-ST ngày 20 tháng 02 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện HĐ4, thành phố Hà Nội, cụ thể như sau:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông VDH1.

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông VĐT6 về việc đòi quyền sử dụng đất.

- Giao cho ông VĐT6, bà NTM12 diện tích đất 8,5m² được giới hạn bởi các điểm (1,13,14,15.16,1) thửa đất số 206, tờ bản đồ số 07, diện tích 240m² tại thôn PQ2, xã VC3, đã được UBND huyện HĐ4 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 120496 ngày 28/01/2013 mang tên ông Vũ Đức Hào. *(Có sơ đồ chi tiết kèm theo)*

- Ông VĐT6 và bà NTM12 phải thanh toán giá trị 8,5m² cho ông VDH1 là 187.000.000đ *(một trăm tám mươi bảy triệu đồng chẵn)*

- Ông VĐT6, bà NTM12 có trách nhiệm đền các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

- Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà bên phải thi hành án không thi hành thì phải chịu lãi suất phát sinh do chậm trả tiền theo thoả thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015; nếu không có thoả thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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 thoả 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.

4. Về án phí:

- *Án phí dân sự sơ thẩm:*

+ Ông VĐT6 và bà NTM12 phải chịu 9.350.000đ án phí dân sự sơ thẩm và 300.000đ án phí đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận, tổng là 9.650.000đ *(chín triệu sáu trăm năm mươi nghìn đồng)*. Đối trừ với số tiền 600.000đ tạm ứng án phí ông T6 đã nộp theo biên lai số 0000135 ngày 18/11/2020 và biên lai số 0000153 ngày 01/12/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện HĐ4, thành phố Hà Nội. Ông VĐT6 và bà NTM12 còn phải nộp 9.050.000đ *(chín triệu không trăm năm mươi nghìn đồng)* án phí dân sự sơ thẩm.

+ Ông VĐH1 được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định. Ông H1 được nhận lại số tiền 1.000.000đ (*Một triệu đồng*) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0009985 ngày 02/10/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện HĐ4, thành phố Hà Nội.

- *Án phí dân sự phúc thẩm:*

+ Ông VĐH1 được miễn toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm theo quy định pháp luật.

+ Ông VĐT6 phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm được trừ vào số tiền 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000366 ngày 18/3/2021 (do chị Phó Thị Thu Thủy nộp thay) tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện HĐ4, 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 huyện HĐ4;
- Chi cục THADS huyện HĐ4;
- 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 TỌA PHIÊN TÒA