

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI HÀ NỘI**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 92/2020/DS-PT

Ngày 18/6/2020

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

- Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Ngô Hồng Phúc;
- Các Thẩm phán: + Ông Thái Duy Nhiệm;
+ Bà Vũ Thị Thu Hà;
- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Nhật Phương, Thư ký của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Trọng Vĩnh, Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 18 tháng 6 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý phúc thẩm số 180/2018/TLPT-DS ngày 13/12/2018 về việc “tranh chấp tài sản là quyền sử dụng đất” do có kháng cáo của các đương sự đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2018/DS-ST ngày 25/10/2018 của Tòa án nhân dân thành phố H.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 4131/2020/QĐ-PT ngày 02/6/2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Phạm Ngọc A và bà Giang Thị H; nơi cư trú: Thôn T, xã V, huyện V, thành phố H; có mặt bà Giang Thị H tại phiên tòa.

Theo Giấy chứng tử số 01/TLKT ngày 07/01/2018 của Ủy ban nhân dân xã V, xác định ông Phạm Ngọc A chết ngày 30/12/2018. Theo đơn đề nghị ngày 18/5/2020 của bà Giang Thị H xác định những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Phạm Ngọc A gồm có:

1. Bà Giang Thị H là vợ ông Phạm Ngọc A;
2. Chị Phạm Thị H là con gA của ông Phạm Ngọc A;
3. Anh Phạm Song T là con trai của ông Phạm Ngọc A;

Tất cả những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Phạm Ngọc A đều có mặt tại phiên tòa.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

1. Bà Phạm Thị M, nơi cư trú: Số 28A/1/170 T, Tổ 3, phường V, Quận L, thành phố H, là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (theo văn bản ủy quyền của nguyên đơn ngày 04 tháng 01 năm 2017), có mặt tại phiên tòa.

2. Ông Nguyễn Tiến H, nơi cư trú tại thôn T, xã V, huyện V, thành phố H, là

người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (theo văn bản ủy quyền ngày 17 tháng 5 năm 2018), có mặt tại phiên tòa;

Bị đơn: Ông Trần Văn D (Trần Văn R) và bà Trần Thị Q, nơi cư trú tại thôn T, xã V, huyện V, thành phố H; có mặt tại phiên tòa; bà Trần Thị Q vắng mặt tại phiên tòa không có lý do.

Người được ông Trần Văn D ủy quyền là ông Trần Đức C, sinh năm 1965; địa chỉ cư trú tại thôn T, xã V, huyện V, thành phố H (theo văn bản ủy quyền được chứng thực số 244/2019 ngày 19/7/2019 tại Ủy ban nhân dân xã V, huyện V, thành phố H). Ông Trần Đức C có mặt tại phiên tòa.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn:

1. Ông Trần Xuân T, nơi cư trú tại xã N, huyện V, thành phố H; là người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Văn D (theo văn bản ủy quyền ngày 03 tháng 11 năm 2016), có mặt tại phiên tòa;

2. Ông Nguyễn Văn S, nơi cư trú tại Số 9A/38/106 L, phường L, quận N, thành phố H, là người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Văn D (theo văn bản ủy quyền ngày 03 tháng 11 năm 2016), có mặt tại phiên tòa;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:

Ông Trần Đại N là Luật sư của Công ty Luật Trách nhiệm hữu hạn T; địa chỉ Văn phòng luật sư tại 33/48 N, quận L, thành phố H; Luật sư Trần Đại N có mặt tại phiên tòa.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Ông Trần Văn B; nơi cư trú tại thôn T, xã V, huyện V, thành phố H, có mặt tại phiên tòa.

TÓM TẮT NỘI DUNG VỤ ÁN:

Về phía nguyên đơn:

Theo đơn khởi kiện ngày 22/9/2016, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Năm 1998, vợ chồng ông Phạm Ngọc A được Ủy ban nhân dân huyện V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 582 là 636m² và thửa 583 là 490m², tổng diện tích là 1.132m² tại thôn Điện, xã V, huyện V, thành phố H.

Tháng 3/2016 nhà ông Trần Văn D xây nhà, đã tự ý phá dỡ tường bao ngăn cách ranh giới đất giữa hai nhà và lấn sang nhà của ông Phạm Ngọc A. Ông A đã đề nghị Ủy ban nhân dân xã V, huyện V giải quyết, hòa giải nhưng không thành.

Qua các lần làm việc điều xác định nhà ông D lấn sang đất nhà ông A, song Ủy ban nhân dân xã lại không cắm mốc ngay để giải quyết triệt để vụ việc. Quá trình giải quyết vụ án trước đây, Tòa án nhân dân huyện V đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc lại thì xác định nhà ông D xây lấn sang nhà ông A 2,5m². Tuy nhiên, sau khi đo đạc thì phát hiện đất của gia đình ông A bị thiếu 85m² so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân

thành phố H đã xem xét, thẩm định tại chỗ thì thấy nhà ông Trần Văn B cũng có thừa 161m².

Sau khi khởi kiện thì ông A mới biết nhà ông D thừa 39m², do đó ông A yêu cầu khởi kiện bổ sung, theo đó ông đề nghị Tòa án buộc gia đình ông D phải trả ông cả 39m², bởi lẽ ông cho rằng, đất nhà ông là hết phần bề nước, trước kia mẹ ông khi còn sống, mẹ ông có chỉ chỗ phần đất đó là của gia đình nhà ông. Phần đất thiếu 39m² là nằm ở phía sát nhà ông, góc sau nhà ngang, còn thiếu 2,5m² là chỗ nhà ông D đang xây dựng nhà mới bây giờ. Ngoài ra, vợ chồng ông D còn yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân huyện V đã cấp cho vợ chồng ông D. Lý do vì trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nhà ông D không thể hiện có ngõ đi chung, nhưng trên bản đồ giải thửa có thể hiện ngõ đi chung. Ngõ đi chung đã có từ trước năm 1970, khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì gia đình ông cũng không xem xét cụ thể ranh giới, mốc giới.

Phần đất ông D cho rằng nhà ông A lấn sang 09m² là không đúng, trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thể hiện rõ; còn vườn chè nhà ông D là do nhà ông D đổi đất cho nhà ông Hiến nên mới bị thiếu chỗ đất vườn chè. Nhà ông D xây lấn sang nhà ông 2,5m² thì phải trả lại 2,5m² đất cho gia đình ông. Phần này là phần giáp ranh chỗ cổng đến bề nước. Ngoài ra còn phải trả cả 39m² đất mà gia đình ông D đang thừa ra so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Về thiệt hại bức phù điêu: Bức tường của gia đình ông A có bức phù điêu. Lợi dụng lúc gia đình ông A vắng nhà, ông D đã đập bức phù điêu nhà ông A. Gia đình ông D đã nhận sai, xin lỗi và đền bù với số tiền là 19.500.000 đồng. Tuy nhiên về phía nguyên đơn yêu cầu Tòa án không chấp nhận việc đòi lại 09m² đất và 19.500.000 đồng theo yêu cầu của bị đơn; không chấp nhận yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại phiên hòa giải ngày 12/7/2018, ông A là nguyên đơn đã rút yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho gia đình ông D.

Về phía bị đơn:

Tại đơn yêu cầu phản tố ngày 10/11/2016, đơn bổ sung yêu cầu phản tố, các bản tự khai; bị đơn và người đại diện hợp pháp của bị đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày:

Tháng 3/2016, gia đình ông Trần Văn D tháo dỡ ngôi nhà cũ để xây lại nhà mới trên nền đất cũ. Nguồn gốc đất là do cha ông để lại đã được Ủy ban nhân dân huyện V, thành phố H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E 0459217 vào ngày 25/11/1996, theo đó thể hiện gồm 04 thửa đất có tổng diện tích đất là 1.176m². Năm 1998, gia đình ông A mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cổng chính của gia đình ông A đi ra đường bê tông ven cánh đồng nhưng ông A đã xây tường bao quanh nhà ông D và tự mở cổng sau, đi qua vườn chè nhà ông D.

Đối với bức phù điêu, khi thợ xây tiến hành xây dựng nhà mới đã tháo dỡ bức tường nhà cũ, không may đã làm vỡ hỏng bức phù điêu. Quá trình giải quyết hòa giải, ông A đòi trả 19.500.000 đồng. Để giữ tình cảm hàng xóm ông đã đồng ý.

Tuy nhiên, căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hai gia đình và kết quả khảo sát đo đạc thì phần giáp ranh gia đình ông A đang sử dụng lấn sang diện tích đất nhà ông, cụ thể: Mốc 04 - 05 dài 14,5m thì gia đình ông A đang sử dụng thực tế là 15,14m, lấn sang 0,64m; mốc 06 - 07 có cạnh dài là 3,3m thì gia đình ông A đang sử dụng thực tế là 3,07m, lấn sang 0,23m; chiều dài mốc 05 - 06 là 18,8m, tạm tính diện tích đất bị lấn chiếm là 09m². Do đó, ông D yêu cầu Tòa án quyết định:

(1) Buộc gia đình ông A phải bịt lại cổng sau, không được đi qua đất nhà ông; buộc ông A phải trả lại 09m², số tiền 19.500.000 đồng và phải tự tháo dỡ các công trình xây dựng lấn chiếm khoảng không sang đất của nhà ông D, cụ thể từng phần như sau:

+ Phần giáp ranh về phía Đông: MA chảy cửa sổ tầng 1 bằng tôn fibro xi măng, kích thước 0,45 x 1,2m; cục nóng máy điều hòa tầng 1, kích thước 0,45 x 0,90m; ban công tầng 2 bằng gạch chỉ, bê tông cốt thép, kích thước 0,45x1,5m; mA nhà tầng 2 bằng bê tông cốt thép, kích thước 0,45 x 5,0m;

+ Phần giáp ranh về phía Nam: Ô văng cửa sổ tầng 01 bằng bê tông cốt thép kích thước 0,45m x 1,2m; ô văng cửa sổ tầng 02 bằng bê tông cốt thép kích thước 0,45 x 1,2m; mA nhà tầng 2 bằng BTCT kích thước 0,45 x 5,0m.

(2) Ông A cho rằng ông D xây lấn sang 2,5m² là không có căn cứ. Muốn xác định xây lấn bao nhiêu thì phải căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cả hai bên. Căn cứ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giữa hai gia đình thì tất cả đều phù hợp, song diện tích đất thực tế lại không đúng. Do đó ông yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân huyện V đã cấp cho vợ chồng ông A vì cấp sai diện tích.

(3) Đối với yêu cầu đòi lại 39m² cho rằng nhà ông D thừa ra là không có căn cứ, bởi vì ranh giới của cả hai bên đã được khẳng định, căn cứ trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, và gia đình ông D có việc đổi đất với nhà ông A và mua thêm khu nhà vệ sinh nhà bà Yêng, ông Cao, ông Trang cùng ở thôn T, xã V, huyện V, thành phố H vào khoảng năm 2000. Việc đổi đất không thông qua chính quyền địa phương.

Tại phiên hòa giải ngày 12/7/2018, bị đơn cũng rút yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân huyện V đã cấp cho gia đình ông A.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Ý kiến của ông Trần Văn B:

Khi gia đình ông A xây nhà, về phần giáp ranh giữa hai nhà đã có va chạm. Ông đã yêu cầu ông A phải cắt bỏ các phần xây dựng lấn chiếm khoảng không và xây dựng lấn sang đất nhà ông nhưng ông A không thực hiện, cụ thể từng phần như sau:

(1) Phần ban công (mA tầng hai nhà ông A) đã đổ bê tông lấn sang khoảng không đất nhà ông là 7,8m x 0,2m = 1,56m².

(2) Tường bao nhà ông A lấn sang đất nhà ông Biền là 14,4m x 0,2m = 2,88m².

Ngày 25/11/1996, ông được Ủy ban nhân dân huyện V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E 0459212 có tổng diện tích đất 1.282m² tại Thôn Điện, xã V, huyện V, thành phố H. Lý do diện tích đất nhà ông thực tế thừa ra so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là vì phía nhà ông Tập có khoảng vườn hướng Tây nên ông có đổi đất cho nhà ông Tập 97m², còn lại trước đây có lối đi ở phía Tây và có một bờ mương, ông căn cứ nhà ông A xây thẳng bờ mương nên nhà ông cũng xây thẳng bờ mương. Phần đất giáp ranh với nhà ông A trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hiện trạng đều phù hợp. Bởi các lẽ trên, ngày 12/10/2017, ông đã yêu cầu gia đình ông A tháo dỡ phần mA nhà tầng hai xây dựng lấn chiếm khoảng không sang đất liền kề nhà ông có kích thước là 7,8m x 0,2m = 1,56m² và yêu cầu ông A tháo dỡ bức tường bao trả lại ông diện tích đất 2,88m².

Ngoài ra, tại mA chống nóng tầng trên nhà ông A xối xuống mA tôn fiprô nhà ông, điều hòa chỗ thoát nước nhà ông A chảy sang nhà ông, ông A phải khắc phục. Ông không đồng ý trả lại 0,38m phần lấn sang nhà ông A vì lý do ông A đã xây trộm lên phần bờ kè nhà ông.

2. Ý kiến của Ủy ban nhân dân huyện V:

(1) Về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hai hộ gia đình:

1.1 Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho gia đình ông Trần Văn D:

So với bản đồ giải thửa thì không thể hiện lối đi chung trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất so với bản đồ giải thửa năm 1994 (đã được đo đạc từ năm 1992 hoàn thành năm 1994).

1.2 Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhà ông Phạm Ngọc A:

Có sự khác nhau giữa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bản đồ giải thửa năm 1994 (được đo đạc từ năm 1992): Cạnh phía Đông là giáp nhà ông D theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bản đồ giải thửa thể hiện một phần giáp ngõ đi và một phần giáp nhà ông D. Trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi nhầm 06m², đây là do nhầm lẫn về số học, các gia đình có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh lại cho đúng. Đối chiếu với 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp và bản đồ giải thửa năm 1994 thì có một số sai sót, đây là một trong những căn cứ để hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nếu các gia đình có yêu cầu thì làm đơn đề Ủy ban nhân dân huyện V, thành phố H xem xét giải quyết.

(2) Về việc đổi đất giữa các hộ gia đình: Các hộ tự đổi đất cho nhau, không thông qua chính quyền địa phương nên dẫn đến hiện trạng sử dụng đất có sự thay đổi, đến nay chưa xác định làm rõ.

(3) Đối với phần diện tích đất gia đình ông A cho rằng gia đình ông D đã lấn sang nhà ông A: Căn cứ kết quả đo đạc thì diện tích đất nhà ông D đang thừa ra 39m², song các bên sử dụng đất qua các thời kỳ có sự biến đổi, mua bán đất, đổi đất cho nhau không báo cáo chính quyền địa phương, cho nên, quan điểm của Ủy ban nhân dân huyện V cho rằng, không có đủ cơ sở khẳng định có việc gia đình nhà này lấn sang gia đình bên kia hay không.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2018/DS-ST ngày 25/10/2018, Tòa án nhân dân thành phố H căn cứ vào Điều 26, Điều 35, Điều 37, Điều 200, Điều 201, khoản 2 Điều 227, Điều 217 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 166 của Bộ luật dân sự; Điều 12, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn A và bà Giang Thị H về việc rút yêu cầu: Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E 0459217 vào ngày 25 tháng 11 năm 1996 của Ủy ban nhân dân huyện V cấp cho Trần Văn D và bà Trần Thị Q; Buộc ông Trần Văn D và bà Trần Thị Q phải trả cho ông Phạm Văn A và bà Giang Thị H 39m² đất thừa ra so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E 0459217 vào ngày 25/11/1996 của Ủy ban nhân dân huyện V cấp cho Trần Văn D và bà Trần Thị Q.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn A và bà Giang Thị H: Ông Trần Văn D và bà Trần Thị Q có nghĩa vụ trả cho ông Phạm Văn A và bà Giang Thị H phần diện tích đất lấn chiếm là 2,5m² giáp ranh giữa hai nhà nhưng được trả bằng tiền; giá trị quyền sử dụng diện tích đất 2,5m² là 750.000đồng (bảy trăm năm mươi nghìn đồng)...

3. Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của ông Trần Văn D và bà Trần Thị Q về việc rút yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 059240 ngày 10/7/1998 của Ủy ban nhân dân huyện V đã cấp cho ông Phạm Văn A và bà Giang Thị H.

4. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Trần Văn D và bà Trần Thị Q: Ông Phạm Văn A và bà Giang Thị H có nghĩa vụ tháo dỡ các công trình đã xây dựng lấn sang diện tích đất vườn chè của ông Trần Văn D và bà Trần Thị Q, cụ thể như sau:

- Ban công tầng 2: 4,47m x 34cm
- Mi tầng 1: 1,3m x 34cm (từ móng nhà vào sát tường 18cm)
- MA tôn tầng 1: 8,27 (chiều dài); từ tường ra là 22cm, tường nhô ra 5cm.

5. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trần Văn D và bà Trần Thị Q về việc yêu cầu ông Phạm Văn A và bà Giang Thị H phải trả lại ông Trần Văn D và bà Trần Thị Q 09m² đất.

6. Ông Trần Văn D, bà Trần Thị Q được quyền sử dụng diện tích đất 2,5m² đất giáp ranh giữa hai nhà (nhà ông Trần Văn D, bà Trần Thị Q và nhà ông Phạm Văn A, bà Giang Thị H).

7. Không giải quyết các yêu cầu của ông Trần Văn D và bà Trần Thị Q về việc buộc ông Phạm Văn A và bà Giang Thị H phải bịt lại cổng phía sau và trả lại 19.500.000 đồng cho ông Trần Văn D và bà Trần Thị Q trong vụ án này.

8. Không giải quyết yêu cầu độc lập của ông Trần Văn Biên trong vụ án này.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về nghĩa vụ tháo dỡ tài sản trên đất của bị đơn và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 30/10/2018, bà Phạm Thị M là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản

án sơ thẩm, không chấp nhận phần quyết định của bản án sơ thẩm: Ông Trần Văn D và bà Trần Thị Q có nghĩa vụ trả cho ông Phạm Ngọc A và bà Giang Thị H phần diện tích đất lấn chiếm là 2,5m² giáp ranh giữa hai nhà nhưng được trả bằng tiền; giá trị quyền sử dụng diện tích đất 2,5m² là 750.000 đồng (bảy trăm năm mươi nghìn đồng)...

Ngày 30/10/2018, ngày 06/11/2018 và bổ sung kháng cáo ngày 11/7/2019, ông Trần Văn D và bà Trần Thị Q kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét việc vi phạm tố tụng của Tòa án cấp sơ thẩm, đồng thời còn cho rằng, Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét khách quan, toàn diện vụ án, làm thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn có yêu cầu phản tố đã được Tòa án thụ lý; diện tích bị ông A lấn sang là diện tích hình thang: $1/2H (A+B0 = \frac{1}{2} \times 18,8 \times (0,60 + 0,09m)) = 6,486 \text{ m}^2$ (Kích thước theo Biên bản thẩm định tại chỗ ngày 25/10/2017 của Tòa án nhân dân thành phố H); bác bỏ yêu cầu của ông A về việc bị đơn lấn chiếm 2,5m² thành tiền là 750.000 đồng; xem xét phần lấn sang của gia đình ông A đã lấn sang khoảng không giáp ranh giữa hai nhà dọc cạnh 18,8 m (phía nam) nhưng cấp sơ thẩm không xem xét; xem xét làm rõ cổng ra vào phía đông nhà ông A lấn sang đất vườn chè (thửa 580), chiều ngang cổng 2,3m; yêu cầu phản tố về việc không cho ông A đi nhờ qua đất vườn chè mà phải quay lại đi lối cổng chính của nhà ông A, bà Hiền ở hướng Tây nhưng không được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét giải quyết.

Ngày 07/11/2018 đại diện cho ông Trần Văn D kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Trần Văn D còn cho rằng, quyết định như bản án sơ thẩm thì bản án sẽ không thể thi hành án được.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa phúc thẩm; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ, ý kiến của Kiểm sát viên đại diện cho Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội, ý kiến tranh luận của các bên đương sự, của các luật sư và những người tham gia tố tụng khác tại phiên tòa;

NHẬN ĐỊNH CỦA HỘI ĐỒNG XÉT XỬ:

Nghiên cứu hồ sơ vụ án, kết quả xác minh, thu thập chứng cứ, diễn biến phiên tòa sơ thẩm và đặc biệt nghiên cứu đơn kháng cáo của các đương sự, đồng thời thông qua kết quả xét hỏi và tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử phúc thẩm đánh giá và nhận định như sau:

[1] Tại phiên tòa sơ thẩm cũng như phiên tòa phúc thẩm, bị đơn giữ nguyên quan điểm như đã trình bày trong giai đoạn Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án, về phía nguyên đơn cũng giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự đều không bổ sung thêm tài liệu, chứng cứ nào mới và cũng không

thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, đồng thời đều giữ nguyên nội dung như đã kháng cáo.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn cũng như bị đơn, Hội đồng xét xử phúc thẩm đánh giá như sau:

Xem xét Bản án sơ thẩm cũng như nội dung kháng cáo, lời khai của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đến vụ án cho thấy còn có nhiều vấn đề cần phải được thận trọng xem xét, đánh giá; nhiều chứng cứ quan trọng cần phải được thu thập thêm để xem xét, giải quyết triệt để vụ án; theo hướng đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm đánh giá, phân tích và yêu cầu cần phải được Tòa án cấp sơ thẩm điều tra, xác minh làm rõ một số nội dung chính liên quan đến việc giải quyết vụ án như sau:

2.1. Về xác định Ủy ban nhân dân huyện V tham gia tố tụng:

Bản án sơ thẩm nhận định: Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và bị đơn đều rút yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân huyện V đã cấp cho hộ gia đình ông Phạm Ngọc A và hộ gia đình ông Trần Văn D (nguyên đơn và bị đơn), như vậy việc giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn không liên quan đến Ủy ban nhân dân huyện V, do vậy Tòa án cấp sơ thẩm xác định Ủy ban nhân dân huyện V không còn là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Về nội dung trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm cho rằng, nhận định của Tòa án cấp sơ thẩm về nội dung này là chưa chính xác, bởi lẽ, tuy rằng các bên (nguyên đơn và bị đơn) đã rút yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân huyện V đã cấp cho các hộ gia đình nguyên đơn và bị đơn song việc làm rõ mốc giới theo quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là chưa rõ ràng, từ đó không có căn cứ để xem xét có việc lấn đất hay không? cho nên trong trường hợp này vẫn cần phải đưa Ủy ban nhân dân huyện V tham gia tố tụng.

2.2. Đối với yêu cầu vợ chồng ông D trả lại diện tích đất 2,5m² giáp ranh giữa hai nhà (cả hai bên đương sự đều kháng cáo về nội dung này):

Bản án sơ thẩm nhận định: Quá trình giải quyết ở Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành xem xét hiện trạng và định giá tài sản có tranh chấp. Tại Biên bản định giá tài sản ngày 05/01/2017 và ngày 10/01/2017, các đương sự đã cùng Hội đồng định giá tiến hành cắm mốc giới trên thực địa, theo hiện trạng sử dụng đất của gia đình ông A và ông D. Căn cứ vào các mốc giới do các chủ sử dụng đất đã thống nhất, ngày 24/4/2017, Hội đồng định giá có sơ đồ hiện trạng diện tích đất đang tranh chấp giữa ông A và ông D (đo theo hiện trạng các hộ đang sử dụng đất) thể hiện phần diện tích đất nhà ông D xây dựng đã lấn sang đất ở của gia đình ông A là 2,5m². Tất cả các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án đã được Tòa án tiến hành tiếp cận và công khai chứng cứ đối với các đương sự, tất cả các bên đương sự đều đã đồng ý, không có khiếu nại...

Tuy nhiên, nghiên cứu hồ sơ, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng: Trong suốt quá trình giải quyết vụ án, các đương sự không thống nhất với các mốc giới do Ủy ban nhân

dân xã V, Ủy ban nhân dân huyện V, Tòa án cấp sơ thẩm và cả Hội đồng định giá đã thực hiện, cụ thể là:

(1) Tại Biên bản giải quyết do Ủy ban nhân dân xã V thực hiện ngày 08/6/2016, các bên đều không chấp nhận mốc giới của bên kia đưa ra (BL49);

(2) Tại biên bản xác định mốc giới ngày 23/6/2016, ông D, ông Biền đều có ý kiến đào sát móng nhà ông A. Đoàn làm việc của Ủy ban nhân dân xã đã xác định 05 mốc giới “theo hiện trạng sử dụng” đất của các hộ, trong đó có mốc 1, 2 giáp móng nhà ông A. Ông A có ý kiến cho rằng nhà hiện tại xây dựng trên móng cũ được xây dựng từ năm 1975 và nhà phải có giọt ranh; việc đo đạc phải có cán bộ phòng tài nguyên môi trường huyện xuống làm việc;

(3) Tại Biên bản định giá tài sản ngày 10/01/2017, Hội đồng định giá đã tiến hành cắm mốc giới, các bên tranh chấp cũng không thừa nhận một số mốc giới đã được Hội đồng định giá căn cứ để xác định diện tích đất;

(4) Biên bản thẩm định tại chỗ ngày 25/10/2017 do Tòa án thực hiện cũng không xác định mốc giới đất của nhà ông A và nhà ông D.

Theo như trích dẫn ở trên cho thấy, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định cho rằng, việc xác định diện tích đất tranh chấp được thực hiện trên cơ sở các mốc giới hiện trạng sử dụng đất và đã được các chủ sử dụng đất chấp nhận thống nhất là không chính xác, không phù hợp với các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, một lần nữa các bên đương sự đều không thừa nhận, đều kháng cáo và thậm chí còn khẳng định nếu quyết định như bản án sơ thẩm mà không tính giá trị bằng tiền để buộc bồi thường thì sẽ không thể thi hành án được vì không rõ mốc giới, vị trí đất có tranh chấp.

2.3. Các gia đình có việc bán đất, đổi đất cho nhau không thông qua chính quyền địa phương song chưa được Tòa án cấp sơ thẩm điều tra, xác minh làm rõ:

Theo kết quả thu thập chứng cứ cho thấy: Sau khi gia đình ông A và ông D được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì đều có sự chênh lệch do sai số trong quá trình đo đạc qua mỗi thời kỳ và lại có việc các gia đình bán đất, đổi đất cho nhau mà không thông qua chính quyền địa phương. Nghiên cứu hồ sơ vụ án cho thấy, có sự sai lệch đáng kể về số đo trong sơ đồ hiện trạng các thửa đất của nhà ông A, nhà ông D do Hội đồng định giá lập ngày 24/4/2017 so với các tài liệu do các cơ quan quản lý Nhà nước về đất đai thiết lập là Trích đo thực trạng thửa đất nhà ông A và nhà ông D; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho gia đình ông A, cụ thể như sau:

Độ dài cạnh thửa đất của gia đình ông A	Số đo của Văn phòng ĐKĐĐ	Số đo của Hội đồng định giá	Số đo thể hiện trên GCNQSDĐ
Từ Mốc 3 đến Mốc 4	32, 12m	32,20m	31,7m
Từ Mốc 4 đến Mốc 5	15,14m	14,50m	14,5m
Từ Mốc 6 đến Mốc 7	3,07m	3,15m	3,3m

(Các mốc được xác định trên cơ sở số thứ tự các Mốc tại mặt bằng sử dụng đất hộ ông A (BL32).

Phần cạnh thửa đất nhà ông A trên các sơ đồ tương ứng với phần cạnh thửa đất $10,2\text{m} + 2\text{m} + 3,4\text{m}$ trong sơ đồ trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ ông A có sự khác biệt rõ rệt. Các sơ đồ này không xác định được thực trạng diện tích đất hộ ông A, ông D theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp; không xác định được những phần diện tích các bên có việc mua bán hoặc đổi đất cho nhau. Vì vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào sơ đồ hiện trạng các thửa đất của nhà ông A và nhà ông D do Hội đồng định giá lập ngày 24/4/2017 để xác định gia đình ông D lấn chiếm $2,5\text{m}^2$ đất nhà ông A là chưa bảo đảm căn cứ vững chắc.

2.4. Về việc xác định nguồn gốc ngõ đi chung và về việc không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông D buộc gia đình ông A phải trả lại diện tích 09m^2 đất lấn chiếm của gia đình ông D:

Theo nhận định của Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng: Ông D yêu cầu vợ chồng ông A phải bịt lối đi qua vườn chè và yêu cầu vợ chồng ông A phải trả lại khoản tiền 19.500.000 đồng mà vợ chồng ông D đã trả cho vợ chồng ông A. Nội dung này Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng, các yêu cầu này không liên quan đến yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không thuộc một trong các trường hợp được quy định tại khoản 2 Điều 200 của Bộ luật Tố tụng Dân sự về quyền phản tố của bị đơn. Mặt khác bị đơn cũng xác nhận yêu cầu này không liên quan đến việc khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn mà chỉ liên quan đến tình cảm giữa hai nhà do nguyên đơn không thực hiện đúng cam kết về việc khởi kiện nên bị đơn mới có yêu cầu này. Do vậy yêu cầu này của bị đơn không được chấp nhận giải quyết trong cùng một vụ án, nên nếu ông D còn có các yêu cầu trên sẽ được giải quyết bằng vụ án dân sự khác khi ông D khởi kiện.

Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy: Đây là vụ án tranh chấp về đất đai giữa hai hộ gia đình sử dụng đất liền kề. Vì vậy, nội dung phản tố của bị đơn yêu cầu nguyên đơn phải bịt lại cổng sau, không được đi qua đất của nhà bị đơn là nội dung trực tiếp liên quan đến tranh chấp đang được giải quyết. Việc Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào việc “bị đơn cũng xác nhận yêu cầu này không liên quan đến việc khởi kiện của nguyên đơn” để nhận định nội dung này không liên quan đến vụ án và không chấp nhận yêu cầu phản tố của nguyên đơn về nội dung này là không chính xác và giải quyết không triệt để vụ án.

2.5. Tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử phúc thẩm đã xem xét, đánh giá và nhận thấy: Kết quả xác minh do Tòa án nhân dân thành phố H thực hiện ngày 21/3/2018 tại Phòng Tài nguyên & Môi trường huyện V về nguyên nhân dẫn đến có việc chênh lệch diện tích đất của các hộ ông A (thiếu 85m^2 so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), ông D (thừa 39m^2 so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), ông Biên (thừa 161m^2 so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

Lý giải về vấn đề nêu trên, ông Đỗ Trung C là Chuyên viên của Phòng Tài nguyên & Môi trường huyện V, thành phố H đã nêu ý kiến: Cần làm rõ phần diện tích đất phần ngõ lối đi vào nhà ông A và phần cạnh $10,2\text{m} + 2\text{m} + 3,4\text{m}$ (trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhà ông A), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp năm 1998

phần đất này là của ông Phạm Văn A, nhưng theo sơ đồ hiện trạng ngày 24/4/2017 thì phần diện tích này thuộc đất nhà ông D đang sử dụng để làm căn cứ xác định phần diện tích đất tăng giảm của các hộ.

Kết quả làm việc giữa Tòa án nhân dân thành phố H với Ủy ban nhân dân xã V, huyện V ngày 08/6/2018, đại diện của Ủy ban nhân dân xã V có ý kiến: Trích đo (bình độ, hiện trạng thửa đất) ngày 17/9/1993 của nhà ông D không thể hiện ngõ đi chung với gia đình nhà ông A và không đúng với Bản đồ giải thửa được đo vẽ năm 1992. Bản đồ này thể hiện có ngõ đi chung giữa hai gia đình nên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho gia đình ông D không đúng với Bản đồ giải thửa năm 1994 (Bản đồ năm 1992 này được hoàn thành năm 1994 nên các tài liệu, sổ mục kê được gọi chung là năm 1994). Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhà ông A cũng không đúng với bản đồ này.

Quá trình giải quyết vụ án, đại diện của Ủy ban nhân dân huyện V cũng đã thừa nhận: Đối với phần diện tích đất gia đình ông A cho rằng gia đình ông D lấn sang, căn cứ kết quả đo đạc thì nhà ông D có thừa 39m², song các bên sử dụng đất qua các thời kỳ, lại có việc mua bán, đổi đất cho nhau, nên không có đủ cơ sở khẳng định có lấn hay không, đồng thời Ủy ban nhân dân huyện V cũng khẳng định, sẵn sàng đề nghị các đương sự có đơn yêu cầu cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chính xác. Về nội dung này, thiết nghĩ, trước khi giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm cần đề nghị Ủy ban nhân dân huyện V xem xét để xác định rõ mốc giới cũng như diện tích đất của các hộ đang có tranh chấp.

2.6. Cũng tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện hợp pháp của ông D còn khẳng định cho rằng, khi xây nhà mới ông đã lùi theo móng tường cũ để mục đích là khi xây xong nhà mới thì xây đến tường bao trên nền móng cũ, hiện nay móng nhà cũ vẫn còn nguyên vẹn, tuy nhiên quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm cũng chưa điều tra làm rõ có móng tường cũ hay không, cho nên cũng chưa có căn cứ để khẳng định nội dung này.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội cũng đã phân tích, đánh giá cơ bản như Hội đồng xét xử phúc thẩm đã phân tích nêu trên, đồng thời đề nghị hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm để yêu cầu Tòa án cấp sơ thẩm điều tra, giải quyết lại vụ án.

Tổng hợp lại tất cả các vấn đề như đã nhận xét và phân tích ở trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy, việc điều tra thu thập chứng cứ và giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm là không đầy đủ mà cấp phúc thẩm không thể bổ sung được, cho nên cần phải hủy bản án dân sự sơ thẩm để Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án cho đúng quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của các đương sự;

2. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2018/DS-ST ngày 25/10/2018 của Tòa án nhân dân thành phố H. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố H để giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

3. Về án phí:

+ Các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm cho bà Phạm Thị M theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0010900 ngày 12/11/2018 của Cục thi hành án dân sự thành phố H và trả lại 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm cho ông Trần Văn D theo Biên lai thu tạm ứng án phí Tòa án số 0010916 ngày 13/11/2018 của Cục thi hành án dân sự thành phố H.

+ Án phí dân sự sơ thẩm mà các đương sự đã nộp sẽ được xem xét, quyết định khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

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

Nơi nhận:

- VKSND cấp cao tại Hà Nội;
- TAND thành phố H;
- VKSND thành phố H;
- Cục THADS thành phố H;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu hồ sơ (2), phòng HCTP (2b);

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

Ngô Hồng Phúc

-