

Bản án số: 448/2020/ DS-PT  
Ngày: 30/11/2020.  
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 Vũ Viết Văn.  
*Các Thẩm phán:* Bà Ngô Thị Thu Thiện;  
Bà Đặng Mạnh Cẩm Yến.
- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Quân Việt Phương – Thư ký, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.
- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa:*** Bà Trần Thị Ngoan - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 11 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm, công khai vụ án thụ lý số 373/2020/TLPT- DS ngày 05 tháng 10 năm 2020, về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2020/DS-ST ngày 24 tháng 6 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Ứng Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 442/2020/QĐ-PT ngày 27/10/2020, Quyết định hoãn phiên tòa số 573/2020/QĐPT-HPT ngày 13/11/2020, giữa các đương sự:

*1. Nguyên đơn:* Anh Nguyễn Văn L, sinh năm 1983;  
*Người đại diện theo ủy quyền:* Anh Nguyễn Đức Tiến, sinh năm 1979;  
Đều có HKTT: Thôn Tứ Kỳ, xã Đồng Tân, huyện Ứng Hòa, thành phố Hà Nội (Theo Giấy ủy quyền ngày 06/8/2019).

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh Lợi:* Luật sư Trần Đình Thanh – Công ty Luật TNHH EVEREST; thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hải Phòng

*2. Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1954;  
*Nơi ĐKKTT:* Số nhà 14, ngõ 140, phố Vương Thừa Vũ, phường Khương Trung, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

*3. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Ủy ban nhân dân huyện Ứng Hòa, thành phố Hà Nội.  
Địa chỉ: Thị trấn Vân Đình, huyện Ứng Hòa, thành phố Hà Nội.  
*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Lê Hồng Hà – Chủ tịch UBND huyện Ứng Hòa.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Nguyễn Văn Đình – Trưởng Phòng TN&MT huyện Ứng Hòa.

3.2. Bà Nguyễn Thị Lý, sinh năm 1952;  
*Người đại diện theo ủy quyền của bà Lý* là ông Nguyễn Đình Ngọc, sinh năm 1946.

Đều có HKTT: Thôn Tứ Kỳ, xã Đồng Tân, huyện Ứng Hòa, thành phố Hà Nội.

3.3. Chị Nguyễn Thị Thúy, sinh năm 1975;  
HKTT: Thôn Quan Châm, xã Minh Đức, huyện Ứng Hòa, thành phố Hà Nội.

3.4. Chị Hoàng Tuyết Nhung, sinh năm 1985;  
*Người đại diện theo ủy quyền của chị Nhung* là: anh Nguyễn Đức Tiến (Theo Giấy ủy quyền ngày 06/8/2019).

3.5. Cháu Nguyễn Văn Phúc, sinh ngày 22/8/2005;

3.6. Cháu Nguyễn Văn Lâm, sinh ngày 10/11/2009;  
(*Anh Lợi và chị Nhung là người đại diện hợp pháp cho cháu Phúc, cháu Lâm*).

3.7. Anh Nguyễn Đức Tiến, sinh năm 1979;

3.8. Chị Quách Thị Kim Hoa, sinh năm 1986;

3.9. Cháu Nguyễn Đức Đạt, sinh ngày 13/10/2004;

3.10. Cháu Nguyễn Thị Vân Anh, sinh ngày 10/01/2011;  
(*Anh Tiến và chị Hoa là người đại diện hợp pháp cho cháu Đạt, cháu Anh*); Đều có HKTT: Thôn Tứ Kỳ, xã Đồng Tân, huyện Ứng Hòa, thành phố Hà Nội.

3.11. Bà Trịnh Thị Thuận, sinh năm 1955;

3.12. Chị Nguyễn Thị Quỳnh Hoa, sinh năm 1987;

Đều có HKTT: Số nhà 14, ngõ 140, phố Vương Thừa Vũ, phường Khương Trung, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

Người kháng cáo, ông Nguyễn Văn C là bị đơn.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

**Theo Bản án dân sự sơ thẩm, vụ án có nội dung như sau:**

***Tại đơn khởi kiện và lời khai, lời trình bày của các buổi làm việc tại Tòa anh Nguyễn Văn L là nguyên đơn và anh Nguyễn Đức Tiến là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:***

Thửa đất số 518 tờ bản đồ 20 diện tích 91,9m<sup>2</sup> tại thôn Tứ kỳ, xã Đồng Tân, huyện Ứng Hòa, thành phố Hà Nội đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 098611, vào sổ cấp GCN: CH05430 do UBND huyện Ứng Hòa cấp ngày 07/11/2013 cho ông Nguyễn Văn Hải: Thửa đất có nguồn gốc từ đời cụ Nguyễn Văn Đông, cụ Lưu Thị Chuyện là bố mẹ ông Nguyễn Văn Hải để lại. Quá trình sử dụng và biến động: Thửa đất này từ trước đến nay vẫn sử dụng ổn định lâu dài, không có biến động gì về việc mua thêm đất hay bán đi.

Năm 1973, bà Lý về làm dâu nhà cụ Đông, cụ Chuyện, đến năm 1975 thì hai cụ cho vợ chồng ông Hải, bà Lý làm nhà; ông bà có xây một ngôi nhà cấp 4 (tường xây gạch, lợp ngói) 04 gian ở phía hậu thửa đất. Khi xây thì gia đình có bót lại phía Bắc giáp hộ ông Ngọc 20cm, phía Tây giáp hộ ông Chính 50cm, phía Đông giáp hộ ông Chương 15cm đến 20cm. Gia đình anh Lợi ở ổn định lâu dài, không có tranh chấp gì. Khi đó, thửa đất của gia đình ông Chính đã được bố mẹ ông Chính xây một ngôi nhà cấp bốn, lợp ngói và đã xây hết phần đất của gia đình.

Năm 2013, gia đình ông Hải được UBND huyện Ứng Hòa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mang tên ông Nguyễn Văn Hải có diện tích 91,9m<sup>2</sup>.

Năm 2015, ông Chính làm lại nhà thì xảy ra tranh chấp. Ban đầu ông Chính đào móng sang đất nhà anh; bố mẹ anh đã nói chuyện với ông Chính nhưng ông vẫn cứ cho thợ xây làm móng, xây tường. Do không muốn đôi co nên gia đình cũng không có khiếu kiện gì. Đến khi ông Chính đổ trần mái nhà thì gia đình anh mới phát hiện ông đổ mái sang đất nhà anh khoảng 50cm. Gia đình anh đã nói chuyện nhiều lần với ông Chính nhưng không thể giải quyết được nên gia đình phải có đơn đến UBND xã, tại UBND xã các bên hòa giải không thành.

Khi ông Hải còn sống thì toàn bộ gia đình thống nhất thửa đất chia làm hai cho 2 người con trai là anh Tiến (giáp đất nhà ông Chương) và anh Lợi (giáp đất nhà ông Chính). Năm 2016, ông Hải chết không để lại di chúc. Năm 2018, vợ chồng anh Tiến, chị Hoa đã xây dựng một ngôi nhà 03 tầng giáp phần diện tích đất của nhà ông Nguyễn Văn Chương. Năm 2019, vợ chồng anh Lợi, chị Nhung xây một ngôi nhà ba tầng giáp phần diện tích đất của ông Nguyễn Văn C. Việc xây dựng 02 ngôi nhà này không hề xảy ra tranh chấp với các hộ liền kề cụ thể là với nhà ông Chương, ông Ngọc. Phần diện tích đất giáp với đất nhà ông Ngọc, ông Chương, gia đình anh đã xây đúng, xây đủ diện tích. Còn phần giáp với nhà ông Chính phía trước xây hết đất xong phần hậu gia đình anh phải xây cách 10cm.

Hiện tại thì có bà Nguyễn Thị Lý, vợ chồng các con của anh Nguyễn Đức Tiến, anh Nguyễn Văn L đang sinh sống, sử dụng và quản lý.

Vì vậy anh đề nghị Tòa giải quyết buộc ông Chính phải trả lại 6,14m<sup>2</sup> (trong đó có 1,2m<sup>2</sup> đất và 4,94m<sup>2</sup> mái vẩy) và tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên đất.

\* Đối với số liệu đo đạc và giá trị tài sản mà Hội đồng định giá đã quyết định, anh đồng ý và không có ý kiến bổ sung, thay đổi gì.

\* Đối với chi phí tố tụng: Anh đồng ý với chi phí tố tụng Tòa đã thông báo và đề nghị Tòa giải quyết theo quy định của pháp luật.

\* Đối với việc chịu trách nhiệm về việc được bồi thường hoặc phải bồi thường: Anh có ý kiến nguồn gốc là thửa đất của ông Hải, xong ông Hải đã chết; phần diện tích đất anh được bố mẹ (ông Hải, bà Lý cho) giáp với phần diện tích đất của ông Chính nên trường hợp anh phải bồi thường hoặc được bồi thường thì anh sẽ có trách nhiệm.

***Tại biên bản lấy lời khai, biên bản hòa giải bị đơn- ông Nguyễn Văn C trình bày:***

Nguồn gốc thửa đất số 517 tờ bản đồ 20 tại thôn Tứ Kỳ, xã Đồng Tân, huyện Ứng Hòa Giấy CNQSD đất, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR 878878 số vào sổ cấp GCN: CH06110 được UBND huyện Ứng Hòa cấp ngày 26/12/2013 cho ông Nguyễn Văn C: Thửa đất này trước đây là của bố mẹ ông cụ Nguyễn Hữu Lộc và Nguyễn Thị Lữ với diện tích là 3 miếng = 108m<sup>2</sup>, trên thửa đất các cụ có xây dựng một ngôi nhà cấp 4. Do, vợ chồng ông công tác xa nhà nên sau khi bố mẹ ông chết thì chị gái ông là bà Nguyễn Thị Tư ở và trông nom thửa đất. Từ trước cho đến nay, thửa đất của bố mẹ ông vẫn giữ nguyên không bán cho ai, không mua thêm của ai m<sup>2</sup> nào.

Năm 2015, do ngôi nhà cấp 4 của các cụ xây xuống cấp nên vợ chồng ông quyết định xây lại nhà. Cụ thể là xây dựng một ngôi nhà 02 tầng, trần đổ bê tông cốt thép. Khi xây dựng không hề xảy ra tranh chấp với bất kỳ các hộ liền kề.

Năm 2016 thì gia đình ông Hải cho rằng khi ông xây dựng nhà đã xây móng và mái vẩy sang phần diện tích đất nhà ông Hải. Nên gia đình ông Hải đã có đơn đề nghị giải quyết. Tại đây, ông mới được biết thửa đất của gia đình đã được UBND huyện làm thủ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo dự án Vlap với diện tích là 102,8m<sup>2</sup> từ năm 2013. Đến cuối năm 2017, ông mới được nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên. Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này ông không hề hay biết, ông không được chứng kiến đo đạc trong khi bản đồ cũ diện tích gia đình ông là 107,4m<sup>2</sup>. Sau đó, ông đã có đơn đến UBND các cấp, các cơ quan ban ngành nhưng không được giải quyết. Sau nhiều lần hòa giải, tại UBND xã Đồng Tân, ông được UBND xã cho biết phần mái giọt ranh là 3,6m<sup>2</sup> đang tranh chấp; do không muốn tranh chấp và vì tình làng nghĩa xóm, vì nể bố mẹ anh Lợi nên ông có ý kiến chia đôi 3,6m<sup>2</sup> và ông sẽ hỗ trợ 10.000.000 đồng nhưng gia đình anh Lợi không đồng ý.

Thửa đất của bố mẹ ông cho một mình ông; tiền làm nhà là do vợ chồng ông xây dựng không liên quan đến bất kể ai. Hiện tại trên thửa đất không có ai sinh sống; ông không cho ai thuê, ai ở nhờ. Thỉnh thoảng vợ chồng ông mới về quê.

Nay gia đình anh Lợi khởi kiện đến Tòa cho rằng gia đình ông lấn chiếm 6,14m<sup>2</sup> và tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên đất. Quan điểm của ông không đồng ý và ông có ý kiến như sau:

+ Từ trước cho đến nay, thửa đất của gia đình ông không mua thêm, bán đi; đồng thời theo bản đồ trước khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình ông là 107,4m<sup>2</sup> nhưng khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại còn là 102,8m<sup>2</sup> thụt mất 4,6m<sup>2</sup> trong khi đó diện tích thửa đất của ông Hải thì từ 87,2m<sup>2</sup> lại tăng lên 91,9m<sup>2</sup> (tăng 4,7m<sup>2</sup>).

+ Ông thừa nhận trên phần mái vẩy, ông có làm máng hứng nước bằng inox, mục đích không muốn để nước giọt ranh chảy xuống làm ảnh hưởng đến nhà của ông Hải (nhà cũ); nếu gia đình anh Lợi không đồng ý thì ông sẽ dỡ máng nước này.

+ Đối với việc ông và ông Nguyễn Văn Ngọc bồi thường với nhau là năm 2015 ông có làm nhà và có làm máng nước trên phần diện tích đất lưu không của ông Ngọc nên ông có thỏa thuận với ông Ngọc là ông trả ông Ngọc 6.000.000 đồng. Hai bên đã đồng ý và giao nhận cho nhau. Còn phần giáp ranh diện tích đất không có tranh chấp gì với nhau.

+ Đối với số liệu đo đạc và giá trị tài sản mà Hội đồng định giá đã quyết định, ông đồng ý và không có ý kiến bổ sung, thay đổi gì.

+ Đối với chi phí tố tụng: Ông đồng ý với chi phí tố tụng Tòa đã thông báo và đề nghị Tòa giải quyết theo quy định của pháp luật.

***Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:***

***UBND huyện Ứng Hòa trình bày:*** Về trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Nguyễn Văn Hải đối với thửa đất số: 518 tờ bản đồ 20 diện tích 91, 9m<sup>2</sup> và ông Nguyễn Văn C đối với thửa đất số: 517 tờ bản đồ 20 diện tích 102,8m<sup>2</sup> đều tại Thôn Tứ Kỳ, xã Đồng Tân, huyện Ứng Hòa, thành phố Hà Nội theo đúng quy định Luật đất đai và các văn bản hướng dẫn khác. Việc tăng giảm diện tích đối với hai thửa đất nêu trên qua các thời kỳ là do sai số khi đo đạc. Anh Nguyễn Văn L có đơn đề nghị Tòa giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Văn C liên quan đến hai thửa đất nêu trên; UBND huyện Ứng Hòa đề nghị Tòa giải quyết theo đúng quy định của pháp luật và có đơn xin vắng mặt tất cả các buổi làm việc tại Tòa cũng như xét xử.

***Bà Nguyễn Thị Lý, chị Nguyễn Thị Thúy, anh Nguyễn Đức Tiến, chị Quách Thị Kim Hoa và chị Hoàng Tuyết Nhung (anh Tiến là người đại diện theo ủy quyền của chị Nhung) trình bày:*** Hoàn toàn nhất chí với quan điểm của nguyên đơn về toàn bộ lời khai, quá trình biến động, quan điểm đề nghị Tòa giải quyết cũng như về số liệu đo đạc, giá trị tài sản mà Hội đồng định giá đã quyết định và đối với chi phí tố tụng.

***Bà Trịnh Thị Thuận và chị Nguyễn Thị Quỳnh Hoa trình bày:*** không có quan điểm, ý kiến gì.

***Quá trình thu thập chứng cứ:***

**UBND xã Đồng Tân cung cấp:**

Về nguồn gốc đất nhà anh Nguyễn Văn L: Theo bản đồ 15 (đo đạc năm 1977 và sổ mục kê) thì thửa đất nhà anh Lợi là thửa 124 đứng tên ông Nguyễn Văn Hải (bố anh Lợi) có diện tích  $98\text{m}^2$ . Theo bản đồ 02 (đo đạc năm 1985 và sổ mục kê) thì thửa đất nhà anh Lợi là thửa 246 đứng tên ông Nguyễn Văn Đông (bố ông Hải) có diện tích  $84,0\text{m}^2$ . Theo bản đồ 03 (đo đạc năm 2002 và sổ mục kê) thì thửa đất nhà anh Lợi là thửa 139 đứng tên ông Hải có diện tích  $87,2\text{m}^2$ . Theo bản đồ 20- Vlap (đo đạc năm 2012 và sổ mục kê) thì thửa đất nhà anh Lợi là thửa 518 đứng tên ông Hải có diện tích là  $91,9\text{m}^2$ .

Về nguồn gốc đất nhà ông Nguyễn Văn C: Theo bản đồ 15 (đo đạc năm 1977 và sổ mục kê) thì thửa đất nhà ông Chính là thửa 122 (theo bản đồ) tương ứng với thửa 123 (theo sổ mục kê) đứng tên ông Nguyễn Văn Lập có diện tích  $113\text{m}^2$ . Theo bản đồ 02 (đo đạc năm 1985 và sổ mục kê) thì thửa đất nhà ông Chính là thửa 247 đứng tên bà Nguyễn Thị Lữ (mẹ ông Chính) có diện tích  $100,0\text{m}^2$ . Theo bản đồ 03 (đo đạc năm 2002 và sổ mục kê) thì thửa đất nhà ông Chính là thửa 138 đứng tên bà Nguyễn Thị Tư (chị gái ông Chính) có diện tích  $107,4\text{m}^2$ . Theo bản đồ 20 - Vlap (đo đạc năm 2012 và sổ mục kê) thì thửa đất nhà ông Chính là thửa 517 đứng tên ông Chính có diện tích là  $102,8\text{ m}^2$ .

Hiện tại gia đình anh Lợi và ông Chính tranh chấp phần diện tích đất giáp ranh với nhau còn lại không có tranh chấp với các hộ liền kề cũng như không có tranh chấp với bất kỳ ai khác.

**Tại Biên bản đo đạc tại buổi định giá ngày 03/10/2019:** Xác định diện tích đất đang tranh chấp là phần diện tích đất giáp ranh giữa đất nhà anh Lợi và ông Chính có diện tích  $5,399\text{m}^2$  (bao gồm diện tích đất và phần không gian) các cạnh cụ thể: Phần diện tích đất: phía Bắc dài  $0,24\text{m}$ , phía Nam là  $0,0\text{m}$ , phía Đông dài  $9,7\text{m}$ , phía Tây dài  $9,7\text{m}$ , diện tích đất là  $1,164\text{m}^2$ ; phần diện tích không gian trên đất chiều rộng  $0,55\text{m}$ , chiều dài  $7,7\text{m}$ , diện tích là  $4,235\text{m}^2$ . Có 01 bức tường xây gạch và mái vẩy đồ bê tông có dán ngói của ngôi nhà hai tầng của ông Chính nằm trên phần diện tích tranh chấp.

Giá trị quyền sử dụng đất phần diện tích đất tranh chấp:  $4.000.000\text{đ} \times 1,164\text{m}^2 = 4.656.000\text{đ}$ ; giá trị bức tường:  $5.932.649\text{đ}/\text{m}^2 \times 2,33\text{m}^2 \times 90\% = 12.440.765\text{đ}$ ; giá trị phần gói rán:  $100.000\text{đ}/\text{m}^2 \times 4,235\text{ m}^2 = 423.500\text{đ}$ .

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2020/DS-ST ngày 24 tháng 6 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Ứng Hoà đã quyết định:

*1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cụ thể như sau:*

*1.1. Không chấp nhận yêu cầu đòi quyền sử dụng 1,2m<sup>2</sup> đất anh Nguyễn Văn L cho rằng gia đình ông Nguyễn Văn C lấn chiếm của mình.*

*1.2. Chấp nhận yêu cầu của anh Nguyễn Văn L: buộc ông Nguyễn Văn C phải tháo dỡ toàn bộ mái vẩy đã xây dựng lấn chiếm sang đất nhà anh Nguyễn Văn L bằng phần tường ngôi nhà gia đình ông Chính xây dựng có kích thước 0,55m x 7,7m và tứ cận cụ thể như sau:*

*Phía Đông giáp phần diện tích đất của gia đình anh Nguyễn Văn L, có số đo là 7,7m.*

*Phía Nam giáp phần diện tích đất ngõ xóm – đất công, có số đo là 0,55m.*

*Phía Tây giáp phần diện tích đất của ông Nguyễn Văn C, có số đo là 7,7m.*

*Phía Bắc giáp phần diện tích đất gia đình anh Nguyễn Văn L, có số đo là 0,55m.*

*2. Buộc ông Nguyễn Văn C phải trả cho anh Nguyễn Văn L số tiền thẩm định và định giá tài sản là 2.500.000đ (Hai triệu năm trăm nghìn đồng).*

Ngoài ra Bản án còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Không đồng ý, ông Nguyễn Văn C kháng cáo Bản án. Đơn kháng cáo của ông Chính có nội dung chính: Tháng 7 năm 2015, ông Chính xây nhà xong không có tranh chấp khiếu kiện gì. Theo bản đồ trước khi được cấp Giấy quyền sử dụng đất của gia đình ông là 107,4m<sup>2</sup> nhưng khi được cấp Giấy quyền sử dụng đất lại còn là 102,8m<sup>2</sup> thụt mất 4,6m<sup>2</sup> trong khi đó diện tích thửa đất của ông Hải qua 2 lần cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2008 và năm 2013 thì từ 87,2m<sup>2</sup> lại tăng lên 91,9m<sup>2</sup> (tăng 4,7m<sup>2</sup>). Ông Chính không chấp nhận diện tích 102,8m<sup>2</sup> mà diện tích đúng của ông Chính phải là 107,4m<sup>2</sup>. Ông Chính không chấp nhận Bản án dân sự sơ thẩm buộc ông dỡ bỏ mái vẩy vì theo các chứng cứ cơ bản nêu trên thì mái vẩy đó vẫn nằm trong diện tích của ông Chính.

***Tại phiên tòa phúc thẩm:***

Đương sự giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, không xuất trình chứng cứ mới.

Luật sư Trần Đình Thanh trình bày luận cứ bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của anh Nguyễn Văn L và đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm.

Tham gia phiên tòa, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu quan điểm:

Về tố tụng, người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung, sau khi phân tích đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

Về tố tụng, ông Nguyễn Văn C nộp đơn kháng cáo, nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm trong hạn luật định là hợp lệ.

Về nội dung, xét yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn C, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng:

Nguồn gốc thửa đất của anh Lợi và ông Chính là do ông cha để lại; khi ông Hải (bố anh Lợi) và ông Chính được nhận cho tặng từ ông cha không có giấy tờ cho tặng, không có bản vẽ có xác nhận tứ cận.

Ngày 23/5/2008, ông Nguyễn Văn Hải được UBND huyện Ứng Hòa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 797436 thửa đất 139 tờ bản đồ 03, địa chỉ thôn Tứ Kỳ, xã Đồng Tân, huyện Ứng Hòa, thành phố Hà Nội với diện tích 87,2m<sup>2</sup>. Ngày 07/11/2013 thì được cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 098611 thửa đất số 518, tờ bản đồ số 20 với diện tích 91,9m<sup>2</sup>.

Năm 2015 ông Chính xây nhà thì xảy ra tranh chấp với gia đình ông Hải. Năm 2016, ông Hải chết.

Theo sơ đồ hiện trạng thửa đất kèm theo Biên bản định giá ngày 03/10/2019 thì phần đất tranh chấp thuộc thửa đất của ông Chính. Bởi lẽ, điểm ranh giới thứ nhất phía ngõ nhỏ giữa hai thửa đất được hai bên xác nhận là đúng. Điểm ranh giới thứ hai là ranh giới đất giữa nhà ông Chính với gia đình ông Nguyễn Đình Ngọc không có tranh chấp. Theo bản đồ các năm 1977, 1985, 2002 và Vlap 2012 thì ranh giới thửa đất của nhà ông Chính giáp thửa đất nhà anh Lợi là đường thẳng và thẳng với đoạn ranh giới cùng cạnh với thửa đất của gia đình ông Nguyễn Đình Ngọc. Do vậy, Bản án dân sự sơ thẩm xác định khi ông Chính xây nhà thì phần tường đã xây hết đất nên không chấp nhận yêu cầu đòi đất của anh Lợi là có căn cứ.



Đơn kháng cáo của ông Chính về phần mái vẩy chỉ căn cứ vào sự tăng giảm diện tích đất là không có cơ sở. Theo UBND huyện Ứng Hoà thì việc tăng giảm diện tích đối với hai thửa đất nêu trên qua các thời kỳ là do sai số khi đo đạc. Như vậy, có đủ cơ sở để xác định, khi xây dựng nhà năm 2015, ông Chính đã xây dựng tường hết phần diện tích đất của gia đình ông, tuy nhiên phần trên không có mái vẩy sang đất, chiếm dụng khoảng không của gia đình anh Lợi cần phải dỡ bỏ.

Như đã trích dẫn và phân tích trên, Bản án dân sự sơ thẩm đã căn cứ và áp dụng đúng các quy định của pháp luật hiện hành để xét xử vụ kiện, kháng cáo của ông Chính không có căn cứ nên không được chấp nhận.

Án phí phúc thẩm, ông Chính phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH :**

Căn cứ Điều 26, 35, 39, 147, 148, 165, 166, 200, 227, 228, 271, 273, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 100, khoản 2 Điều 202, Điều 203 của Luật đất đai năm 2013; Điều 166, 175 của Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án; Luật thi hành án dân sự

#### **Xử**

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn C.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2020/DS-ST ngày 24 tháng 6 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Ứng Hoà, cụ thể như sau:

**1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cụ thể như sau:**

1.1. Không chấp nhận yêu cầu đòi quyền sử dụng 1,2m<sup>2</sup> đất anh Nguyễn Văn L cho rằng gia đình ông Nguyễn Văn C lấn chiếm của mình.

1.2. Chấp nhận yêu cầu của anh Nguyễn Văn L: Buộc ông Nguyễn Văn C phải tháo dỡ toàn bộ mái vẩy đã xây dựng lấn chiếm sang đất nhà anh Nguyễn Văn L bằng phần tường ngôi nhà gia đình ông Chính xây dựng có kích thước 0,55m x 7,7m và tứ cận cụ thể như sau:

Phía Đông giáp phần diện tích đất của gia đình anh Nguyễn Văn L, có số đo là 7,7m.

Phía Nam giáp phần diện tích đất ngõ xóm – đất công, có số đo là 0,55m.

Phía Tây giáp phần diện tích đất của ông Nguyễn Văn C, có số đo là 7,7m.

Phía Bắc giáp phần diện tích đất gia đình anh Nguyễn Văn L, có số đo là 0,55m.

**2.** Buộc ông Nguyễn Văn C phải trả cho anh Nguyễn Văn L số tiền thẩm định và định giá tài sản là 2.500.000đ (*hai triệu năm trăm nghìn đồng*).

**3.** Trách nhiệm do chậm thi hành án.

*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 xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.*

**4.** Quyền, nghĩa vụ khi thi hành án dân sự:

*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 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 thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.*

**5.** Về án phí:

\* Án phí sơ thẩm: Anh Nguyễn Văn L phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 1.000.000 đồng theo Biên lai thu số 09116 ngày 09/5/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ứng Hòa. Trả lại cho anh Nguyễn Văn L số tiền 700.000đ (*bảy trăm nghìn đồng*).

Ông Nguyễn Văn C phải chịu 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

\* Án phí phúc thẩm: Ông ông Nguyễn Văn C phải chịu 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 09745 ngày 09/7/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ứng Hòa.

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

## **HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**

**CÁC THẨM PHÁN**

**THẨM PHÁN-CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

**Nơi nhận:**

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

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**

**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

**Vũ Viết Văn**