

Số: 114/2021/DS-PT

Ngày: 29, 30/3/2021

V/v: “*tranh chấp đòi tài sản là  
quyền sử dụng đất bị lấn chiếm*”.

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

***-Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:***

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Trần Thị Thu Nam

*Các Thẩm phán:* Ông Đỗ Minh Hoàng  
Bà Nguyễn Thu Hồng

***-Thư ký phiên tòa:*** Bà Trần Thị Hương Lan, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội:*** Bà Trần Thị Ngoan - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 29, 30 tháng 3 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 221/2020/TLPT-DS ngày 22 tháng 4 năm 2020 về việc “*Tranh chấp đòi tài sản là quyền sử dụng đất bị lấn chiếm*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 20/2019/DS-ST, ngày 26/9/2019 của Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 02/2021/QĐ-PT ngày 04 tháng 01 năm 2021, giữa các đương sự:

**Nguyên đơn:**

Ông Nguyễn Vinh Ph, sinh năm 1955 (*có mặt tại phiên tòa*);

Địa chỉ: Tổ dân phố số 4 phường Xuân Phương, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của ông Ph là: ông Lã Tân Thanh và bà Bạch Tuyết Hoa, đều là Luật sư Văn phòng Luật sư Phúc Thọ - Hà Nội (*ông Thanh, bà Hoa có mặt tại phiên tòa*).

**Bị đơn:**

Ông Lê Văn Th, sinh năm 1966 (*vắng mặt tại phiên tòa*);

Địa chỉ: P. 303, nhà A7 khu tập thể quân đội Nam Đồng, phường Nam Đồng, quận Đống Đa, Hà Nội.

*Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:*

1. Ông Ngô Văn M, sinh năm 1980 *(có mặt tại phiên tòa)*;

Địa chỉ: Nhà C5 Khu tập thể VAC Vina đường Lê Văn Thiêm, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Hà Nội.

2. Ông Phạm Như H, sinh năm 1970 *(vắng mặt tại phiên tòa)*;

Địa chỉ: Số 14A ngõ 661 Bạch Đằng, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội  
*(theo văn bản uỷ quyền ngày 14.6.2016).*

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

1. Cụ Trần Thị Ng, sinh năm 1930 *(có mặt tại phiên tòa)*;

2. Bà Bùi Kim T, sinh năm 1969 *(có mặt tại phiên tòa)*;

3. Chị Lê Thị Thùy L, sinh năm 2000 *(vắng mặt tại phiên tòa)*;

4. Anh Lê Văn N, sinh năm 1992 *(vắng mặt tại phiên tòa)*;

Cùng địa chỉ: Tổ dân phố số 4 phường Xuân Phương, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội.

5. Bà Trương Mộc N, sinh năm 1960 *(có đơn xin xét xử vắng mặt)*;

Địa chỉ: P303 nhà A7, tập thể Quân đội, phường Nam Đồng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.

6. Ông Lê Văn H, sinh năm 1969 *(vắng mặt tại phiên tòa)*;

7. Bà Cao Thị Thúy Nh, sinh năm 1975 *(vắng mặt tại phiên tòa)*;

Cùng địa chỉ: Xóm 8, Thị Cấm, phường Xuân Phương, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

*Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Vinh Ph trình bày:*

Thửa đất số 398 (2), tờ bản đồ số 10 tại phường Xuân Phương, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội có diện tích 311m<sup>2</sup> (giáp với thửa đất gia đình ông Lê Văn Th đang quản lý sử dụng) là tài sản vợ chồng ông Ph nhận chuyển nhượng hợp pháp của vợ chồng ông Lê Văn Hậu. Thửa đất đã được UBND huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 263485 ngày 19/9/2006, đứng tên chủ sử dụng là ông Lê Văn Hậu. Ngày 17/12/2014, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận Nam Từ Liêm đã xác nhận sang tên chủ sử dụng thửa đất là ông Nguyễn Vinh Ph và bà Trương Mộc Lan. Khi ông nhận chuyển nhượng nhà, đất từ ông Hậu thì khoảng cách giữa thửa đất nhà ông Hậu và ông Th không có tường ngăn mà thông với nhau là bãi đất trống có thể đi lại giữa hai nhà. Khi bàn giao nhà đất,

ông Hậu có chỉ cho ông Ph mốc giới thửa đất. Sau khi ông nhận bàn giao nhà đất được khoảng hơn một tháng thì ông Th xây tường ngăn trên phần diện tích đất của ông Ph. Việc ông Th xây tường ngăn trái phép, ông Ph đã báo chính quyền địa phương giải quyết nhưng ông Th không đến theo Giấy mời họp, không tham gia hoà giải và không phá dỡ bức tường.

Ông Ph đã mời Công ty TNHH một thành viên địa chính Hà nội đo đạc lại diện tích đất dựa trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp. Kết quả diện tích đất của gia đình ông Ph đã bị ông Th lấn chiếm một phần, chỉ còn 263,5m<sup>2</sup>. Như vậy, diện tích đất còn thiếu 47,5m<sup>2</sup> so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Vì vậy, ông Ph khởi kiện ra Toà án yêu cầu ông Lê Văn Th phải trả lại cho gia đình ông phần diện tích đất đã lấn chiếm; buộc ông Lê Văn Th phải tháo dỡ bức tường xây dựng trái phép trên phần diện tích đất của ông Ph.

***Bị đơn - ông Lê Văn Th và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:***

Thửa đất gia đình ông Lê Văn Th đang quản lý, sử dụng cùng thửa đất mà ông Nguyễn Vinh Ph nhận chuyển nhượng của ông Lê Văn Hậu (em ruột ông Lê Văn Th) liền kề nhau và có nguồn gốc thuộc một phần thửa đất của cụ Trần Thị Ngân và cụ Lê Văn Quý (bố mẹ ông Th, ông Hậu). Tổng diện tích đất là 1.708m<sup>2</sup> đã được Ủy ban nhân dân huyện Từ Liêm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên cụ Trần Thị Ngân ngày 01/10/1991.

Tháng 12/1995, cụ Trần Thị Ngân có đơn đề nghị Ủy ban nhân dân xã Xuân Phương đo đạc để chia tách thửa đất trên cho các con gồm ông Lê Văn Th, ông Lê Văn Hậu và ông Lê Văn Huy. UBND xã Xuân Phương đã lập biên bản chia tách đất gồm: Thửa đất do ông Lê Văn Th sử dụng có diện tích là: 491m<sup>2</sup>, thửa đất do ông Lê Văn Hậu sử dụng có diện tích là 344m<sup>2</sup>, thửa đất do ông Lê Văn Huy sử dụng có diện tích là 291m<sup>2</sup>. Cả 03 gia đình ông Th, ông Hậu, ông Huy đã phân chia ranh giới rõ ràng, xây tường bao quanh diện tích đất và sử dụng ổn định đến nay.

Tháng 3/2004, cụ Trần Thị Ngân có đơn đề nghị UBND xã Xuân Phương chia tách lại đất cho các con như sau: chia cho ông Lê Văn Th diện tích đất là 491m<sup>2</sup>; chia cho ông Lê Văn Huy diện tích đất là 344m<sup>2</sup>; chia cho ông Lê Văn Hậu diện tích đất là 291m<sup>2</sup>. Sau khi có việc phân chia, gia đình ông Lê Văn Th đã sử dụng 491m<sup>2</sup> đất và nộp thuế nhà đất theo quy định của Nhà nước.

Ngày 26/8/2006, cụ Trần Thị Ngân đã làm Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng số 03 thành phố Hà nội cho các con. Ngày 19/9/2006,

ông Th, ông Hậu và ông Huy đã được UBND huyện Từ Liêm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông Th phát hiện sơ đồ hiện trạng thửa đất và diện tích không đúng với Biên bản phân chia và hiện trạng sử dụng đất của 3 gia đình. Tuy nhiên, ông Th, ông Hậu và ông Huy chưa có điều kiện để làm thủ tục đính chính lại Sổ đỏ nên ngày 22/3/2008 gia đình cụ Trần Thị Ngân đã họp và xác nhận hiện trạng sử dụng đất hiện tại của 3 gia đình là đúng theo nguyện vọng chia tách đất cho các con của cụ Trần Thị Ngân (ông Lê Văn Hậu không ký vào biên bản họp gia đình này). Cho đến nay, cả 3 gia đình không ai khiếu nại hay yêu cầu đính chính gì đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp.

Như vậy, cụ Ngân chỉ tặng cho và bàn giao đất cho 03 con trai theo đúng diện tích đất hiện trạng đang sử dụng, đến nay cụ Ngân không thay đổi. Việc đo vẽ có thể có sai lệch về diện tích. Tháng 4/2007 gia đình ông Lê Văn Huy xây nhà, tháng 2/2009 gia đình ông Lê Văn Th xây nhà và đến tháng 6/2010, gia đình ông Lê Văn Hậu tiến hành xây dựng nhà trên phần đất được tặng cho. Quá trình xây dựng, các anh, chị, em trong gia đình không có ý kiến và khiếu kiện gì.

Tháng 11/2014, ông Hậu chuyển nhượng toàn bộ nhà, đất cho ông Nguyễn Vinh Ph nhưng gia đình ông Th và ông Huy ở liền kề không biết gì, không thấy cơ quan đo đạc về đo và bàn giao mốc giới cho gia đình ông Ph. Khi ông Hậu chuyển đi thì ông Th và ông Huy mới biết. Trước khi ông Hậu chuyển nhượng nhà, đất thì giữa ông Hậu và ông Th đã có một bức tường cao khoảng 2m, chỉ để lại một khoảng trống làm lối đi để hai nhà đi lại. Sau khi ông Hậu chuyển nhượng nhà, đất thì ông Th đã xây bịt lối đi và xây tường cao lên khoảng 2,5cm.

Ông Nguyễn Vinh Ph cho rằng ông Lê Văn Th lấn chiếm đất của gia đình ông Ph và xây tường rào trên đất lấn chiếm là không đúng. Vì vậy, ông Th đề nghị Toà án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ph.

### ***Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan***

#### ***1. Bà Trương Mộc Lan trình bày:***

Bà Lan thống nhất với lời khai của ông Nguyễn Vinh Ph, đề nghị Toà án buộc bị đơn phải trả lại cho vợ chồng bà phần diện tích đất lấn chiếm. Do bận công việc nên bà Lan xin được vắng mặt tại các buổi đối chất, hoà giải, phiên họp công khai chứng cứ và xin được vắng mặt tại phiên toà.

#### ***2. Cụ Trần Thị Ngân trình bày:***

Cụ Ngân thống nhất với lời khai của bị đơn là ông Lê Văn Th. Do tuổi đã cao nên cụ Ngân xin được vắng mặt tại các buổi đối chất, hoà giải, phiên họp công khai chứng cứ và xin được vắng mặt tại phiên toà.

**3. Ông Lê Văn Hậu và bà Cao Thị Thuý Hạnh thống nhất trình bày:**

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông bà và vợ chồng ông Nguyễn Vinh Ph là hoàn toàn đúng quy định của pháp luật, đến nay ông, bà không còn liên quan gì đến nhà, đất này. Do bận công việc nên ông Hậu, bà Hạnh xin được vắng mặt tại các buổi đối chất, hoà giải, phiên họp công khai chứng cứ và xin được vắng mặt tại phiên toà.

**4. Bà Bùi Kim Thuý, chị Lê Thị Thùy Linh, anh Lê Văn Nam** đã được Tòa án cấp sơ thẩm thông báo thụ lý vụ án và triệu tập họp lệ đến Tòa án để giải quyết vụ án nhưng vắng mặt không có lý do

**Tại bản án dân sự sơ thẩm số 20/2019/DS - ST, ngày 26/9/2019 Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm đã xét xử:**

**1.** Chấp nhận đơn khởi kiện của ông Nguyễn Vinh Ph về việc đòi lại tài sản hợp pháp di sản thừa kế bất động sản lên chiếm thuộc thửa đất số 398 (2), tờ bản đồ số 10 tại phường Xuân Phương, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội

**2.** Buộc ông Lê Văn Th cùng toàn bộ các thành viên trong gia đình hiện đang sử dụng phần diện tích đất lấn chiếm phần tài sản 31m<sup>2</sup> đất, đất giới hạn bởi các ô số 20, 24, 25, 26, 20 thuộc một phần thửa đất số 398 (2), tờ bản đồ số 10 phường Xuân Phương, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội cho ông Nguyễn Vinh Ph và bà Trương Mộc Lan.

*(Có sơ đồ xác định vị trí kèm theo bản án)*

Buộc ông Lê Văn Th tháo dỡ 01 bức tường xây gạch 0,1m, bề rộng, dài 10,82m, cao 2,2m trên phần diện tích đất lấn chiếm. Trường hợp ông Th không tự tháo dỡ thì ông Nguyễn Vinh Ph và bà Trương Mộc Lan có quyền tháo dỡ bức tường này.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của các bên đương sự

Không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm, ngày 27/9/2019 ông Lê Văn Th kháng cáo toàn bộ bản án, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp cho ông và gia đình.

Ngày 30/9/2019 những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là cụ Trần Thị Ngân, bà Bùi Kim Thuý, anh Lê Văn Nam, chị Lê Thùy Linh có đơn kháng cáo toàn

bộ bản án sơ thẩm. Nội dung kháng cáo phù hợp với nội dung đơn kháng cáo của ông Lê Văn Th. Tòa án cấp sơ thẩm đã ra Thông báo nộp tiền tạm ứng án phí nhưng hết thời hạn nêu trong thông báo, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không nộp tiền tạm ứng án phí nên Tòa án cấp sơ thẩm đã trả lại đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và cho rằng, Tòa án cấp sơ thẩm đã không xem xét đề nghị của bị đơn về việc xem xét thẩm định lại trên phần diện tích đất của ông Th có phần móng tường đã được xây từ nhiều năm nay, không phải mới xây tại thời điểm ông Ph nhận chuyển nhượng thửa đất của ông Hậu; thực tế diện tích đất đang sử dụng của ông Th, ông Hậu và ông Huy không đúng và đủ như ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, liên quan đến nội dung này thì bị đơn đã đề nghị Tòa án cấp sơ thẩm đưa Ủy ban nhân dân quận Nam Từ Liêm vào tham gia tố tụng nhưng không được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét, chấp nhận vì vậy đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét, giải quyết đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong gia đình bị đơn.

Các đương sự không thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn phát biểu:

-Phía bị đơn cho rằng phần diện tích đất ông Hậu chuyển nhượng cho ông Phước là không đúng với thực tế sử dụng cũng như ý chí của cụ Ngân khi chia đất cho các con, tuy nhiên cho đến nay thì bị đơn không xuất trình được tài liệu, chứng cứ xác định cụ Ngân chia cho các con mỗi người bao nhiêu m<sup>2</sup> đất;

-Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn phát biểu Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét trên phần diện tích đất của ông Th có móng và bức tường hoa được xây từ nhiều năm nay thể hiện mốc giới giữa hai nhà, nhưng tại thời điểm thẩm định thì không còn móng và bức tường hoa mà là bức tường 10 mới xây bổ trụ.

- Đối với việc bị đơn cho rằng, có sự chênh lệch về hiện trạng sử dụng đất với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tuy nhiên trong suốt thời gian từ khi cụ Ngân lập Hợp đồng tặng cho và ông Th, ông Hậu, ông Huy được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phía bị đơn không có ý kiến hay khiếu nại gì đối với cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với thực trạng sử dụng đất.

Việc bị đơn đề nghị đưa Ủy ban nhân dân quận Nam Từ Liêm vào tham gia tố tụng là không đúng vì các bên không có tranh chấp về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng như quyết định hoặc hành vi hành chính.

Bản án sơ thẩm đã thực hiện đúng thủ tục tố tụng và nội dung nên đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu ý kiến:

*Về thủ tục tố tụng:* Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, các đương sự đã thực hiện quyền, nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.

*Về nội dung:* sau khi phân tích, đánh giá quá trình giải quyết vụ án, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu và đề nghị:

Phía bị đơn - ông Th không xuất trình được tài liệu, chứng cứ chứng minh ông Th được quyền sử dụng đối với phần diện tích đất 31m<sup>2</sup> chồng lấn lên thửa 398(2), vì vậy Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc gia đình ông Th phải trả lại 31m<sup>2</sup> đất đã lấn chiếm của gia đình ông Ph và phải tháo dỡ bức tường xây trái phép trên diện tích đất lấn chiếm là có căn cứ và đúng quy định của pháp luật.

Trên cơ sở đó không có căn cứ chấp nhận đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn - ông Lê Văn Th.

Đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự giữ nguyên bản án 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 toà và căn cứ vào kết quả tranh luận công khai tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

**1.** Về tố tụng: Bị đơn có đơn kháng cáo trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm nên xác định kháng cáo là hợp lệ.

Đối với một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, mặc dù đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do, xét thấy sự vắng mặt của những người này không làm ảnh hưởng đến việc xét xử nên căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt những người nêu trên theo quy định của pháp luật.

**2.** Về Nội dung: Xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

#### **2.1.** *Về nguồn gốc thửa đất và việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*

Thửa đất số 398(2) tờ bản đồ số 10 phường Xuân Phương, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội có diện tích 311m<sup>2</sup>, được Ủy ban nhân dân huyện Từ Liêm,

thành phố Hà nội cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 263485 ngày 19/9/2006 đứng tên chủ sử dụng là ông Lê Văn Hậu. Liên kế với thửa đất 398(2) là Thửa đất số 398 đã được UBND huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 263487 ngày 19/9/2006, đứng tên chủ sử dụng là ông Lê Văn Th, diện tích 471m<sup>2</sup>.

Do không có nhu cầu sử dụng nên ông Lê Văn Hậu đã chuyển nhượng lại nhà đất thuộc thửa số 398(2) tờ bản đồ số 10 phường Xuân Phương cho vợ chồng ông Nguyễn Vinh Ph. Ngày 17/12/2014, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận Nam Từ Liêm đã xác nhận sang tên chủ sử dụng thửa đất là ông Nguyễn Vinh Ph và bà Trương Mộc Lan.

Quá trình sử dụng đất, ông Nguyễn Vinh Ph cho rằng ông Lê Văn Th đã lấn chiếm một phần vào thửa đất và xây dựng trái phép trên diện tích đất thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông và đề nghị Toà án buộc ông Th phải tháo dỡ bức tường xây trái phép, trả lại phần diện tích đất đã lấn chiếm.

Xét thấy: Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ do UBND phường Xuân Phương và UBND quận Nam Từ Liêm cung cấp kèm theo Công văn số 2175/UBND-TNMT ngày 12/12/2016 gửi Toà án nhân dân quận Nam Từ Liêm thể hiện, hai thửa đất số 398 và 398(2), tờ bản đồ số 10 phường Xuân Phương, quận Nam Từ Liêm có nguồn gốc thuộc một phần thửa đất số 185, tờ bản đồ số 26 xã Xuân Phương nay là phường Xuân Phương, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội. Ngày 01/10/1991 đã được UBND huyện Từ Liêm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên cụ Trần Thị Ngân theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 922763, diện tích 1.708m<sup>2</sup>.

Ngày 26/8/2006, cụ Trần Thị Ngân đã làm Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thuộc thửa đất nêu trên cho các con gồm ông Lê Văn Th, ông Lê Văn Huy và ông Lê Văn Hậu. Hợp đồng tặng cho được công chứng tại Văn phòng công chứng số 03 thành phố Hà nội. Theo Hợp đồng tặng cho thì quyền sử dụng đất cụ Ngân tặng cho ông Lê Văn Hậu là 311m<sup>2</sup>, ông Lê Văn Huy là 344m<sup>2</sup> và ông Lê Văn Th là 471m<sup>2</sup>. Tổng diện tích cụ Ngân tặng cho 03 người con là 1.126m<sup>2</sup> trong tổng số 1.708m<sup>2</sup> đất thuộc quyền sử dụng của cụ Ngân.

Sau khi lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, các bên đã làm thủ tục đăng ký sang tên chủ sử dụng tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Ngày 19/9/2006, UBND huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 263485 đối với thửa đất số 398(2) tờ bản đồ số 10 phường Xuân Phương, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội, diện tích 311m<sup>2</sup>, đứng tên chủ sử dụng là ông



Lê Văn Hậu; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 263486 đối với thửa đất số 398(1) tờ bản đồ số 10 phường Xuân Phương, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội, diện tích 344m<sup>2</sup> đứng tên chủ sử dụng là ông Lê Văn Huy; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 263487 đối với thửa đất số 398 tờ bản đồ số 10 phường Xuân Phương, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội, diện tích 471m<sup>2</sup> đứng tên chủ sử dụng là ông Lê Văn Th.

Theo UBND quận Nam Từ Liêm và UBND phường Xuân Phương cung cấp, quá trình thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, UBND quận Nam Từ Liêm và UBND phường Xuân Phương không nhận được đơn, thư khiếu nại hay tranh chấp nào liên quan đến các thửa đất nêu trên.

Sau khi ông Lê Văn Hậu chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Ph, năm 2014 ông Ph đã làm thủ tục đăng ký biến động và ngày 17/12/2014, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận Nam Từ Liêm đã xác nhận sang tên chủ sử dụng thửa đất cho ông Nguyễn Vinh Ph và bà Trương Mộc Lan. Quá trình thực hiện thủ tục đăng ký biến động sang tên ông Ph, bà Lan cũng không có đơn, thư khiếu nại hay tranh chấp gì liên quan đến thửa đất.

Căn cứ Công văn số 194/VPĐKĐ&N ngày 22/8/2006 của Văn phòng Đăng ký Đất và Nhà huyện Từ Liêm thể hiện: *“Theo đơn đề nghị chuyển quyền sử dụng đất, cụ Trần Thị Ngân tặng cho 1 phần diện tích thửa đất cho các con. Ngày 21/7/2006, Văn phòng đăng ký Đất và Nhà kiểm tra hiện trạng thửa đất, ghi nhận diện tích, vị trí các bên đề nghị làm thủ tục chuyển quyền và đã lập trích lục thửa đất cụ thể đối với phần diện tích đất tặng cho”*. Vì vậy, việc ghi nhận diện tích, vị trí thửa đất đã được thực hiện theo quy trình và thể hiện trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

## **2.2 Căn cứ xác định phần diện tích đất bị lấn chiếm**

Để xác định vị trí, diện tích của thửa đất 398 và 398(2), tờ bản đồ số 10 phường Xuân Phương theo hiện trạng sử dụng có bị chồng lấn không, Toà án cấp sơ thẩm đã tiến hành thẩm định tại chỗ và yêu cầu Công ty cổ phần tư vấn thiết kế khảo sát và đo đạc bản đồ tiến hành đo đạc vị trí thửa đất theo Hệ toạ độ Quốc gia. Kết quả theo sơ hoạ thửa đất lồng ghép giữa hiện trạng và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hai thửa đất nêu trên thể hiện, phạm vi chồng lấn giữa hiện trạng và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hai thửa đất nêu trên là 31m<sup>2</sup>. Một phần diện tích đất gia đình ông Th đang quản lý sử dụng theo hiện trạng, trên đất có bức tường gạch đã lấn chiếm sang thửa đất thuộc quyền sử dụng của ông Ph và bà Lan có diện tích là 31m<sup>2</sup>.

Quá trình giải quyết vụ án phía bị đơn trình bày, sau khi làm thủ tục chia tách thửa đất cho các con và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì cụ Ngân và các con đã họp lại gia đình và lập biên bản thoả thuận phân chia lại theo đúng hiện trạng đang sử dụng, tuy nhiên do sức khoẻ kém nên ông Th vẫn chưa đi làm thủ tục đính chính lại tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Bị đơn đề nghị Toà án chấp nhận hiện trạng nhà đất ông Th sử dụng theo biên bản thoả thuận sau này. Tuy nhiên không có căn cứ để xác định trình bày của bị đơn là có cơ sở vì thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 2006, quá trình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không ai khiếu nại hay tranh chấp gì. Như vậy, ngoài Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là căn cứ pháp lý chứng minh quyền sử dụng đất của các đương sự thì không có tài liệu, chứng cứ nào khác chứng minh phần diện tích 31m<sup>2</sup> ông Th lấn chiếm thuộc quyền sử dụng của ông Th.

Yêu cầu của ông Nguyễn Vinh Ph đòi lại phần diện tích đất bị lấn chiếm là có cơ sở, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ph là có căn cứ và đúng quy định. Buộc ông Lê Văn Th và những người đang sử dụng phần diện tích đất lấn chiếm 31m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 398(2), tờ bản đồ số 10 phường Xuân Phương, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội phải trả lại cho ông Nguyễn Vinh Ph và bà Trương Mộc Lan.

**2.3** Đối với diện tích thửa đất 398(2) của gia đình ông Ph đang sử dụng theo hiện trạng, kết quả đo đạc là 262,2m<sup>2</sup> (còn thiếu so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 48,8m<sup>2</sup>). Sau khi cộng với phần diện tích 31m<sup>2</sup> thì tổng diện tích là 293.2m<sup>2</sup>. Như vậy còn thiếu so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 17,8m<sup>2</sup>. Thửa đất của ông Th đo thực tế thừa 27.8m<sup>2</sup>. Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại Toà án cấp phúc thẩm, nguyên đơn không đề nghị xem xét, giải quyết đối với phần diện tích còn lại thiếu so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do vậy nguyên đơn có quyền đến các cơ quan có thẩm quyền giải quyết, đính chính lại diện tích cho phù hợp với thực tế sử dụng. Tòa án cấp sơ thẩm chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đòi lại phần diện tích đất bị lấn chiếm và xác định diện tích lấn chiếm bao nhiêu thì buộc bên lấn chiếm phải trả lại cho bên bị lấn chiếm là hoàn toàn có căn cứ và đúng quy định.

**2.4** Đối với bức tường xây gạch 0,1m bờ trụ, dài 10,82m, cao 2,2m do ông Th xây dựng trên phần đất bị lấn chiếm, nguyên đơn đề nghị Toà án buộc ông Th phải phá dỡ bức tường xây dựng trái phép trên. Xét thấy, kể từ thời điểm được xác nhận sang tên chủ sử dụng đất thì các tài sản trên đất thuộc quyền sở hữu của ông Ph, bà

Lan. Phía bị đơn khai sau khi biết ông Hậu đã chuyển nhượng nhà đất cho người khác thì ông Th xây tường cao thêm khoảng 2,5m để ngăn 2 thửa đất. Như vậy, đây là công trình xây dựng trái phép trên phần diện tích đất thuộc quyền sử dụng của ông Ph, bà Lan nên buộc ông Th phải phá dỡ bức tường này. Trường hợp ông Th không tự phá dỡ thì ông Ph, bà Lan có quyền phá dỡ bức tường trên.

Những phân tích nêu trên cũng là căn cứ để Toà án cấp phúc thẩm không chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Phát biểu của Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn và đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Tuy nhiên Toà án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm trong việc xử lý đơn kháng cáo do không nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm của cụ Trần Thị Ngân, cụ thể:

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 30/9/2019 cụ Trần Thị Ngân, bà Bùi Kim Thuý, anh Lê Văn Nam, chị Lê Thuý Linh có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Tòa án cấp sơ thẩm đã có thông báo cho người có đơn kháng cáo nộp tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm, tuy nhiên hết thời hạn thông báo, những người có đơn kháng cáo không nộp tiền tạm ứng án phí nên Tòa án cấp sơ thẩm đã trả lại đơn kháng cáo cho bà Thuý, anh Nam, chị Linh là đúng theo quy định tại điểm c khoản 4 Điều 274 Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên đối với cụ Ngân, có căn cứ xác định cụ là người cao tuổi và thuộc trường hợp được miễn nộp tiền tạm ứng án phí theo điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án (Nghị quyết 326), lẽ ra Tòa án cấp sơ thẩm cần hướng dẫn cho cụ Ngân làm đơn đề nghị miễn nộp tiền tạm ứng án phí theo quy định tại Điều 14 của Nghị quyết này, nhưng Toà án cấp sơ thẩm lại ra thông báo cho cụ Ngân phải nộp tiền tạm ứng án phí, hết thời hạn cụ Ngân không nộp nên đã ra thông báo trả lại đơn kháng cáo của cụ Ngân là không đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên xét thấy cụ Ngân và ông Th đều có chung quyền lợi trong vụ án này, đơn kháng cáo của cụ Ngân và ông Th cùng có nội dung như nhau. Tại phiên toà phúc thẩm cụ Ngân có mặt và không có ý kiến gì về việc giải quyết vụ án cũng như việc trả lại đơn kháng cáo của cụ, do vậy Tòa án cấp phúc thẩm xem xét và giải quyết kháng cáo của ông Th cũng đảm bảo quyền được kháng cáo hai cấp của cụ Ngân.

**3. Về án phí:** Ông Lê Văn Th phải chịu án phí theo quy định của pháp luật. Hoàn trả cho ông Nguyễn Vinh Ph số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 256; Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ Điều 166 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án của Ủy ban thường vụ Quốc hội số 10/2009/PL - UBTVQH 12 ngày 27/02/2009;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

#### **Tuyên xử:**

**1.** Chấp nhận đơn khởi kiện của ông Nguyễn Vinh Ph về việc đòi lại tài sản là quyền sử dụng đối với phần diện tích đất bị lấn chiếm thuộc thửa đất số 398(2), tờ bản đồ số 10 tại phường Xuân Phương, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

**2.** Buộc ông Lê Văn Th cùng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan hiện đang sử dụng phần diện tích đất lấn chiếm phải trả lại 31m<sup>2</sup> đất được giới hạn bởi các điểm 20, 24, 25, 26, 20 thuộc một phần thửa đất số 398(2), tờ bản đồ số 10 phường Xuân Phương, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội cho ông Nguyễn Vinh Ph và bà Trương Mộc Lan.

*(Có sơ đồ xác định vị trí kèm theo bản án)*

**3.** Buộc ông Lê Văn Th phải tháo dỡ 01 bức tường xây gạch, bỏ trụ, dài 10,82m, cao 2,2m trên phần diện tích đất lấn chiếm. Trường hợp ông Th không tự tháo dỡ thì ông Nguyễn Vinh Ph và bà Trương Mộc Lan có quyền tháo dỡ bức tường này.

**4.** Về án phí: Bị đơn - ông Lê Văn Th phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 200.000đồng và 300.000đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền 300.000đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0008871 ngày 16/10/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Nam Từ Liêm. Số tiền án phí ông Th còn phải nộp là 200.000đồng.

Hoàn trả ông Nguyễn Vinh Ph số tiền 200.000đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai số AL/2010/0003677 ngày 30/03/2016 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Nam Từ Liêm.

**5.** Trường hợp Bản án, quyết định này 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 thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Án xử công khai phúc thẩm, có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

***Nơi nhận:***

- Viện kiểm sát NDTP Hà Nội;
- Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm;
- Chi cục Thi hành án dân sự quận Nam Từ Liêm;
- Các đương sự;
- Lưu Hồ sơ vụ án, VP.

**Trần Thị Thu Nam**