

Số: 362/2022/DS-PT

Ngày: 05/9/2022

V/v: “*tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Chí Anh

Các Thẩm phán: Ông Mai Tiến Dũng

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: ông Lê Đức Phương - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 05 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ L số: 426/2022/TLPT-DS ngày 25/11/2021 về việc “*tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 108/2021/DS-ST, ngày 05/5/2021 của Tòa án nhân dân huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 167/2022/QĐ-PT ngày 05 tháng 5 năm 2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Trần Thị D, sinh năm 1956; (*có mặt tại phiên tòa*)

Địa chỉ: Cụm 2, thôn Cầu Thăng Long, xã Kim Nỗ, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội

Người đại diện theo ủy quyền của bà D là: chị Hoàng Thị K, sinh năm 1980; Địa chỉ: Số 5 ngõ 187 đường Hồng Hà, phường Phúc Xá, quận Ba Đình, Hà Nội; (*có mặt tại phiên tòa*)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà D là: ông Ngô Thành B - Luật sư Công ty Luật TNHH NTCL, Đoàn luật sư Thành phố Hà Nội; (*có mặt tại phiên tòa*).

Bị đơn: Chị Cao Thị L, sinh năm 1979; (*có mặt tại phiên tòa*).

Địa chỉ: Tập thể Công ty Cầu 3 Thăng Long, xã Hải Bôi, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Hoàng Minh Kh, sinh năm 1982

2. Anh Hoàng Văn K, sinh năm 1978

3. Chị Trần Thị T, sinh năm 1979

Cùng địa chỉ: Cụm 2, thôn Cầu Thăng Long, xã Kim Nỗ, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Kh, anh K, chị T là: bà Trần Thị D.

4. Anh Đàm Trọng T, sinh năm 1976

Địa chỉ: Tập thể Công ty Cầu 3 Thăng Long, xã Hải Bối, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của anh T là: chị Cao Thị L

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đều vắng mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Trần Thị D trình bày:

Bà D nguyên là công nhân của Công ty Cầu 3 Thăng Long (nay là Công ty cổ phần Cầu 3 Thăng Long) từ năm 1985. Trong quá trình công tác, bà đã được Công ty phân chỗ ở là ngôi nhà cấp 4 trên diện tích 62,8m² do Công ty xây dựng, diện tích công cộng là 18m². Nghĩa vụ nộp thuế sử dụng đất cho Nhà nước do công ty thực hiện. Việc giao đất cho gia đình bà D theo Quyết định số 221/CT-C3 ngày 10/4/1994 cụ thể: Diện tích xây dựng: 62,8 m² và diện tích công cộng: 18 m², tổng cộng là 80,8 m² ở dãy G16. Khi có quyết định, bà D đã đến Công ty nhận quyết định mà không có cán bộ nào của Công ty xuống giao đất trực tiếp, không cắm mốc giới tứ cận, Công ty chỉ căn cứ trên diện tích đất các hộ đã ở từ trước năm 1994 để ra quyết định giao đất.

Trên thực tế, tứ cận thửa đất bà được giao như sau:

- Phía Bắc: giáp đất của bà Cao Thị Lệ.
- Phía Nam: giáp đất của bà Nguyễn Thị Nhung.
- Phía Đông: đường đi tập thể.
- Phía Tây: giáp lối đi tập thể. Nhà cấp 4 của công ty giao cho bà sử dụng trở cửa đi phía Tây. Cạnh phía Tây có mốc giới cố định đến mép rãnh nước tập thể. Các hộ không được phép lấn qua rãnh nước này. Lúc đó cũng chưa có công trình phụ của gia đình bà Nguyễn Thị Khuyên.

Sau khi được Công ty giao đất, bà là người sử dụng ổn định và chịu nghĩa vụ nộp thuế sử dụng đất cho Nhà nước. Cùng thời điểm được giao đất với bà còn có rất nhiều những người khác, trong đó có bà Nguyễn Thị Khuyên, bà Vũ Thị Hương, bà Lan...vv. Các hộ này giáp phía Bắc thửa đất của bà cách đường đi tập thể phía Tây. Do đặc thù lô đất của bà Khuyên, bà Hương, bà Lan diện tích nhỏ, chiều dài ngắn nên Công ty Cầu 3 có phân cho 03 hộ này mỗi hộ một khoảnh đất phía Nam đất của họ

(Không liền kề với nhà, cách qua một ngõ đi), giáp với phần đất phía Tây của bà để làm khu bếp.

Quá trình sinh sống tại địa phương, khoảng năm 1997-1998, gia đình bà Khuyên tự ý xây dựng khoảng 5-6m² bếp trên ngõ đi tập thể phía Tây nhà bà. Do đó, lối đi phía Tây của nhà bà bị chắn một phần, không đúng với với bản đồ địa chính do UBND xã Kim Nỗ quản L xác định lối đi phía Tây nhà bà là thông suốt.

Năm 2008, bà phá nhà cấp 4 cũ của Công ty giao để xây nhà 02 tầng 01 tum. Toàn bộ nhà vẫn xây trên nền móng cũ của nhà cấp 4, không có biến động gì.

Nếu như bà Khuyên chỉ dừng lại ở việc xây dựng bếp đun khoảng 5-6 m² thì không có vấn đề nhưng bà Khuyên lại tiếp tục mở rộng diện tích bếp vượt sang phần đất lưu không của nhà bà, thậm chí còn lấn sang đất nhà bà khoảng 2,94 m² (2,1x1,4m). Một thời gian sau đó, bà Khuyên chuyển nhượng phần đất được giao cho vợ chồng chị Cao Thị L. Chị L tiếp tục sửa chữa, nâng cấp phần bếp trên móng cũ của bà Khuyên. Hiện nay bà Khuyên đã chết.

Nhiều lần, bà có nhờ Ban lãnh đạo Công ty Cầu 3 và UBND xã Kim Nỗ can thiệp giúp đỡ nhưng không có kết quả và hòa giải không thành.

Do đó, bà yêu cầu chị L phải dỡ bỏ một phần công trình phụ lấn sang đất nhà bà khoảng 2,94m² để trả lại mặt bằng và lối đi phía Tây cho gia đình bà.

Bị đơn chị Cao Thị L trình bày như sau:

Năm 2001, vợ chồng chị nhận chuyển nhượng ngôi nhà cấp 4 và khu bếp của bà Nguyễn Thị Khuyên (Đã chết). Chồng chị là người ký giấy tờ mua bán với bà Khuyên.

Phần nhà cấp 4 và khu bếp cách nhau qua một ngõ nhỏ. Theo chị tìm hiểu được biết, L do bà Khuyên được giao nhà và bếp không liền kề với nhau là do diện tích nhà bà Khuyên nhỏ, chiều dài ngắn nên Công ty Cầu 3 có phân thêm cho bà Khuyên một khoảnh đất phía Nam (Không liền kề với nhà) để làm bếp đun cho đủ diện tích đất được giao.

Khi vợ chồng chị nhận bàn giao đất của bà Khuyên, khu bếp có vị trí:

- Phía Bắc: giáp ngõ sang nhà cấp 4.
- Phía Tây: Giáp bếp của bà Nguyễn Thị Lan.
- Phía Đông: giáp rãnh nước tập thể, qua rãnh nước là nhà bà L và một phần nhà bà D.
- Phía Nam: Giáp ngõ đi tập thể. Dưới có rãnh nước tập thể.

Nhà bà D lúc đó vẫn là nhà cấp 4 cũ của Công ty giao. Lúc đó, nhà bà D đã sử dụng lối đi chính là cửa phía Đông, không có cửa phía Tây. Giữa gia đình chị và gia đình bà D không có xung đột, mâu thuẫn, tranh chấp gì.

Năm 2015, vợ chồng chị phá nhà cấp 4 để xây nhà cấp 4 lợp tôn mới và tôn tạo, nâng cấp phần bếp lên vẫn trên nền móng bếp cũ của bà Khuyên. Khi chị đang sửa bếp, gia đình bà D có nộp đơn giải quyết tranh chấp phần bếp của chị với phần đất nhà bà D tại Khu dân cư. Tại buổi làm việc ngày 22/4/2015, Khu dân cư đã lập “*Biên bản giải quyết giành giới đất đai giữa 2 gia đình*”, theo đó xác định:

- Đất của 02 gia đình đều đủ diện tích trong quyết định giao đất đã ghi;
- Đất của 02 gia đình có mốc giới ngăn cách bằng 01 rãnh thoát nước rộng 50cm.

Biên bản có chữ ký của anh Khánh là con trai lớn của bà D.

Sau đó, gia đình bà D không có yêu cầu, tranh chấp gì nữa, chị tiếp tục hoàn thiện nốt phần bếp và đưa vào khai thác, sử dụng.

Nay bà D khởi kiện, quan điểm của chị không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà D. Chị xác định vẫn quản L sử dụng phần nhà, công trình phụ đúng theo diện tích mà bà Khuyên được giao rồi chuyển nhượng cho vợ chồng chị. Giữa hai gia đình có mốc giới ngăn cách bằng 01 rãnh thoát nước rộng 50 cm, chị không lấn qua mốc này. Các hộ trong dãy của nhà bà D đều đã có cửa chính hướng Đông, đường liên thôn rất rộng nên đề nghị Tòa án bác đơn khởi kiện của bà D.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Hoàng Minh Khoa, anh Hoàng Văn Khánh, chị Trần Thị Thiện ủy quyền cho bà Trần Thị D tham gia tố tụng tại Tòa án thống nhất với lời khai của bà D và không bổ sung ý kiến gì.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là anh Đàm Trọng Tuấn ủy quyền cho chị Cao Thị L tham gia tố tụng và không trình bày ý kiến gì khác.

Tại bản án sơ thẩm số 108/2021/DSST ngày 05/5/2021 của Tòa án nhân dân huyện Đông Anh đã xử và quyết định:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện Tranh chấp quyền sử dụng đất của bà Trần Thị D đối với chị Cao Thị L về việc “*Buộc phá dỡ một phần công trình phụ khoảng 2,94 m²*”.

Các bên giữ nguyên hiện trạng đang quản L, sử dụng và có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo Luật đất đai.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, ngày 19/5/2021 bà Trần Thị D đã có đơn kháng cáo toàn bộ bản án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Nguyên đơn bà Trần Thị D có đơn đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành thẩm định lại tài sản đang tranh chấp vì bà cho rằng tại buổi xem xét thẩm định,

định giá tài sản ngày 19/11/2020 do Tòa án nhân dân huyện Đông Anh thực hiện, bà không nhận được giấy báo của Tòa án nên không được tham dự; bên cạnh đó chữ ký D, chữ viết Trần Thị D tại các Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và Biên bản định giá tài sản cùng ngày 19/11/2020 không phải là chữ ký của bà, bà D cũng đề nghị Tòa án tiến hành trưng cầu giám định đối với các chữ ký này để xác định có đúng là chữ ký của bà D không.

- Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà D phát biểu và đề nghị: Tòa án cấp sơ thẩm không thu thập tài liệu chứng cứ về số liệu đo đạc của nhà bà D và bà Khuyên, bà Khuyên hiện nay đã mất hay còn sống cũng không làm rõ. Đồng thời bà Sáu nhận chuyển nhượng của bà Khuyên, về việc này bà Sáu cũng không có lời khai. Bà D cho rằng bà không được tham gia thẩm định định giá, chữ ký của bà D trong các biên bản thẩm định, định giá cũng không đúng của bà D, do đó tôi đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại từ đầu để đảm bảo quyền lợi hợp pháp cho bà D.

- Bị đơn bà Trần Thị L đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát tham dự phiên tòa có quan điểm:

- Về việc chấp hành pháp luật: Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, các đương sự chấp hành các quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Sau khi phân tích nội dung vụ án và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ, Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà D và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

1. *Về tố tụng*: Nguyên đơn bà Trần Thị D có đơn kháng cáo trong thời hạn luật định, bà D thuộc trường hợp người cao tuổi nên được miễn phí theo luật định, do đó kháng cáo của bà D được xác định là hợp lệ về mặt hình thức.

2. *Về nội dung*:

Đối với yêu cầu xem xét thẩm định, định giá lại tài sản của nguyên đơn, nhận thấy: Căn cứ Biên bản xác minh ngày 20/6/2022 tại trụ sở UBND xã Kim Nỗ, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội, những người tham gia và có mặt tại buổi thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ngày 19/11/2020 đều xác nhận bà D có mặt trong cả quá trình xem xét thẩm định, định giá này và đã ký, ghi rõ họ tên vào các trang biên bản; do đó việc bà D cho rằng bà không được tham gia buổi xem xét thẩm định định giá ngày 19/11/2020 và yêu cầu Tòa án phúc thẩm tiến hành giám định chữ ký của bà tại Biên

bản thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, đồng thời yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm thực hiện hiện thẩm định, định giá lại tài sản là không có căn cứ để chấp nhận.

Đối với kháng cáo của nguyên đơn – bà Trần Thị D, Hội đồng xét xử xét thấy:

- Về nguồn gốc đất: Thửa đất của gia đình bà Trần Thị D và của chị Cao Thị L đều có nguồn gốc là đất do Công ty cổ phần Cầu 3 Thăng Long (Công ty) giao vào năm 1994 theo Quyết định số 221/CT-03 ngày 10/4/1994, căn cứ vào nội dung của Quyết định 221 thì bà D được giao diện tích đất xây dựng là 62,8m² đất tại khu G16; phần diện tích đất của chị L nhận chuyển nhượng vào năm 2001 từ bà Nguyễn Thị Khuyên, theo Quyết định 221 thì bà Khuyên được giao 35,6m² tại khu G21. Việc nhận chuyển nhượng giữa vợ chồng chị L với bà Khuyên không có tranh chấp gì và gia đình chị L ở ổn định từ đó cho đến năm 2015, khi gia đình chị tiến hành sửa bếp thì bà D đã làm đơn khiếu kiện cho rằng chị đã lấn sang phần đất phía Tây của nhà bà D.

- Qua tài liệu có trong hồ sơ vụ án, lời khai của các bên đương sự xác định: Năm 1994 Công ty Cầu 3 Thăng Long thực hiện việc giao đất cho các hộ căn cứ vào hiện trạng diện tích thực tế các hộ sử dụng từ trước năm 1994 để ban hành Quyết định mà không có sơ đồ giao đất, không cắm mốc giới. Đối với phần bếp của một số hộ, trong đó có hộ bà Nguyễn Thị Khuyên (sau này chuyển nhượng cho chị Cao Thị L) là do phần đất của nhà bà Khuyên được giao có diện tích nhỏ, chiều dài ngắn nên Công ty đã giao cho bà Khuyên một phần đất về phía Nam, cách phần diện tích nhà bà Khuyên được giao một ngõ nhỏ, để làm bếp.

Quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc, căn cứ vào số liệu đo đạc thực tế Hội đồng xét xử nhận thấy: Diện tích sử dụng thực tế của gia đình bà D là 62,3m², của gia đình chị L là 37m² (bao gồm phần nhà cấp 4 là 27,7m² và bếp là 9,3m²). Cạnh phía Đông của phần bếp nhà chị L cách cạnh phía Tây thửa đất nhà bà L và một phần nhà bà D một rãnh nước là 0,38m. Hiện trạng thực tế này phù hợp với hiện trạng giao đất của Công ty Cầu 3 Thăng Long mà các bên đã xác nhận, phần mép đất phía Tây nhà bà D có mốc giới cố định đến mép rãnh nước tập thể và hiện nay rãnh nước này vẫn còn nằm giữa phần bếp nhà chị L với phần phía Tây nhà bà D. Diện tích các hộ hiện nay đang quản lý sử dụng so với Quyết định cấp đất thì diện tích của gia đình chị L tăng 1,4m², tuy nhiên không xác định được việc diện tích tăng này là về phía nào của thửa đất, và cũng không phù hợp với diện tích 2,94m² mà bà D đang cho rằng gia đình chị L lấn chiếm sang phần đất nhà bà. Do đó, không có căn cứ để cho rằng gia đình chị L lấn chiếm 2,94m² đất lỏi đi phía Tây của gia đình bà D.

Bà D cho rằng lối đi phía Tây của gia đình bà bị chắn một phần là không đúng với bản đồ địa chính do UBND xã Kim Nỗ quản L. Tuy nhiên căn cứ vào kết quả xác minh tại UBND xã Kim Nỗ thấy rằng bản đồ địa chính năm 1994 không thể hiện trích lục, hiện trạng các thửa đất vì diện tích đất các hộ được giao khi đó thuộc quyền quản L của Công ty Cầu 3 Thăng Long nằm trên địa bàn xã Kim Nỗ. Ngoài ra bà D cũng không xuất trình được tài liệu chứng cứ nào khác để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của bà là có căn cứ. Bên cạnh đó hiện nay gia đình bà D có lối đi chính là lối đi phía Đông giáp với đường đi tập thể to rộng, do đó việc bà D yêu cầu phải trả lối đi phía Tây cho gia đình bà là không phù hợp.

Từ những phân tích trên Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tại phiên tòa là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Về án phí:

Do yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên nguyên đơn – bà Trần Thị D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm. Tuy nhiên bà D được xác định là người cao tuổi nên căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội và Luật người cao tuổi năm 2009, bà D được miễn toàn bộ án phí.

Vì các lẽ trên

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ:

- Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;
- Điều 166, 175 Bộ luật dân sự;
- Điều 100, 166, 203 Luật đất đai;
- 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 L và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

- Luật người cao tuổi số 39/2009/QH12 ngày 23/11/2009

Tuyên xử

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Trần Thị D
- Giữ nguyên bản án Dân sự sơ thẩm số 108/2021/DS-ST, ngày 05/5/2021 của Tòa án nhân dân huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội và xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện Tranh chấp quyền sử dụng đất của bà Trần Thị D đối với chị Cao Thị L về việc “*Buộc phá dỡ một phần công trình phụ khoảng 2,94 m²*”.

Các bên giữ nguyên hiện trạng đang quản L, sử dụng và có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo Luật đất đai.

2. Về án phí: Bà Trần Thị D được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm. Hoàn trả lại cho bà D số tiền 367.000 (Ba trăm sáu mươi bảy nghìn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 17707 ngày 06/10/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đông Anh.

Án xử công khai phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND thành phố Hà Nội;
- Tòa án nhân dân huyện Đông Anh
- Chi cục THADS huyện Đông Anh;
- Các đương sự;
- Lưu Hồ sơ vụ án, VP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Trương Chí Anh