

Bản án số: 131/2022/DS-PT

Ngày: 11/5/2022

“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

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Vũ Viết Văn.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Lan Anh;

Ông Lê Thanh Bình.

- Thư ký phiên toà: Ông Quản 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 toà: Ông Nguyễn Mạnh Thắng - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 5 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm, công khai vụ án thụ lý số 12/2022/TLPT- DS ngày 12 tháng 01 năm 2022, về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2021/DS-ST ngày 10 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Oai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 134/2022/QĐ-PT ngày 27/4/2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn Cần, sinh năm 1965;

Địa chỉ: Thôn My Dương, xã Thanh Mai, huyện Thanh Oai, thành phố Hà Nội.

- Bị Đơn: Ông Nguyễn Văn Lan, sinh năm 1948;

Địa chỉ: Thôn My Dương, xã Thanh Mai, huyện Thanh Oai, thành phố Hà Nội.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Lan: Luật sư Trịnh Cẩm Bình- Công ty Luật Biển Đông, Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Bà Nguyễn Thị Đoan, sinh năm 1968 (vợ ông Cần), chị Nguyễn Thị Phương Trang, sinh năm 1991, anh Nguyễn Văn Phúc, sinh năm 2000 (con ông Cần) - Đã ủy quyền cho ông Nguyễn Văn Cần.

+ Bà Trần Thị Liên, sinh năm: 1950 (vợ ông Lan).

Người kháng cáo, ông Nguyễn Văn Cần là nguyên đơn; ông Nguyễn Văn Lan là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN

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

Theo đơn khởi kiện và bản tự khai nguyên đơn ông Nguyễn Văn Cần trình bày:

Thửa đất số 167 tại thôn My Dương, xã Thanh Mai, huyện Thanh Oai, thành phố Hà Nội hiện gia đình ông đang ở là do cha ông để lại. Đến năm 1975 gia đình ông mới làm 3 gian làm phía bên trong đường bê tông, còn ở phần trong là của em trai ông là Nguyễn Văn Thiết diện tích $190m^2$, phía ngoài đường bê tông là phần đất của ông là Nguyễn Văn Cần diện tích $106m^2$ có ngõ đi vào bên trong. Tính tổng diện tích của cả hai nhà và ngõ đi là $311,3m^2$. Đến năm 1999 làm nhà, hai anh em thống nhất chia lại đất theo chiều dọc. Ngày đào móng nhà ông có nhờ anh em và bà con sang giúp, trong đó có hai bố con ông Nguyễn Văn Lan, hai bên có thỏa thuận về mốc cội là cây duối, chia đôi mỗi nhà một nửa cây duối, ông Lan có nói với ông là cho nhà ông làm hết cội nhưng ông không làm hết mà ông chỉ làm 1 nửa. Đến năm 2002 xảy ra tranh chấp vì ông Lan đã đào rãnh thoát nước chuồng lợn vào móng nhà trên phần đất nhà ông. Ông có sang bảo ông Lan mua ống nhựa lắp vào nhưng ông ý không nghe và bảo ông cứ để thế nên ông bức xúc quá mới làm đơn ra xã. Đến năm 2003 mới vào giải quyết và đề nghị ông Lan xử lý ngay cái rãnh thoát nước và tẩm bờ lô thò sang đất nhà ông nhưng ông Lan không thực hiện theo biên bản của xã. Đến năm 2012 ông Lan làm sổ đỏ. Đến năm 2014 nhà ông Lan phá chuồng lợn để xây nhà, góc bên trong phía Nam làm sang đất nhà ông 10 phân tường, tai và móng 10 phân, tổng cộng là 20 phân. Bên ngoài phía Bắc đường bê tông xây bếp đê vào móng nhà ông 10 phân, đến năm 2019 ông Lan làm tầng 2 có cất sát nhà ông ở trên tầng 2. Nay ông Cần yêu cầu Hội đồng xét xử giải quyết việc gia đình ông Lan xây dựng nhà và công trình phụ sang đất nhà ông Cần thì phải tháo dỡ trả lại hiện trạng đất cho gia đình ông.

Bị đơn, ông Nguyễn Văn Lan trình bày:

Ông từ trước đến nay đều muốn hòa giải giữa hai bên gia đình, bản thân ông không muốn tranh chấp với gia đình ông Cần. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình ông được cấp năm 2012, khi ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên gia đình ông Cần đã xây dựng nhà đất như hiện nay và từ trước khi được cấp giấy chứng nhận thì nhà đất của ông Cần vẫn giữ nguyên hiện trạng như hiện nay. Khi làm sổ đỏ thì gia đình ông và ông Cần không ký xác nhận giáp ranh giới thửa đất do trước đó phần đất mà gia đình ông Cần đang sử dụng có một phần ngõ đi, sau cải cách ruộng đất thì chính quyền đã lấp ngõ đi. Vì vậy, gia đình ông Cần làm nhà là nằm một trần trên đất ngõ và ông Cần làm nhà khi đó giáp đất nhà ông. Sổ đỏ nhà ông hiện nay được cấp sau khi ông Cần đã làm nhà và trên bản đồ thể hiện trong sổ đỏ thì cơ quan nhà nước vẫn trích lục phần ngõ đi cũ (ngõ đi có từ trước cải cách ruộng đất). Nay phần ngõ đi này thuộc phần diện tích đất nhà ông Cần.

Tại biên bản ghi ý kiến của ông Lan ngày 03/7/2021: Ông Lan có ý kiến muốn gia đình ông và gia đình ông Cần nên hòa giải với nhau. Nay ông đã xây lên rồi nên

ai xây đến đâu thì giữ nguyên hiện trạng. Phần tường phía ngoài giáp với lối đi chung thì gia đình ông xây lên móng nhà ông Cần thì ông tự nguyện cất bỏ và tháo dỡ. Còn phần tường nhà phía trong nhà ông nay đã chót xây lên nhà cao tầng rồi. Nếu trường hợp ông đã có xây dựng sang nhà ông Cần thì xin gia đình ông Cần thông cảm và bỏ qua cho ông.

Tại phiên tòa, ông Lan trình bày đất nhà ông đến đâu ông xây dựng đến đó và đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ số đo hiện trạng diện tích đất của gia đình ông để giải quyết. Còn trước đây quá trình giải quyết ông có nói đề nghị Tòa hòa giải hai bên gia đình và nếu ông có xây dựng sang đất nhà ông Cần thì mong ông Cần thông cảm. Nay ông thay đổi ý kiến tại phiên tòa và yêu cầu đất của ông đến đâu thì ông sử dụng đến đó, đề nghị Tòa giải quyết theo pháp luật.

Về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất nêu trên như sau:

+ Thửa đất của gia đình ông Nguyễn Văn Lan: Thửa đất số 146, tờ bản đồ số 4, diện tích 194 m² được UBND huyện Thanh Oai cấp giấy chứng nhận ngày 27/4/2012, đứng tên hộ gia đình ông Nguyễn Văn Lan.

Phòng tài nguyên và môi trường huyện Thanh Oai đã cung cấp hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Văn Lan, trong đó UBND xã Thanh Mai xác nhận tại thời điểm cấp giấy chứng nhận thửa đất của ông Lan không có tranh chấp. Tại biên bản xác nhận ranh giới, mốc giới thửa đất với các hộ liền kề không có ký nhận của gia đình ông Nguyễn Văn Cần, Nguyễn Văn Thiết (em ông Cần).

+ Thửa đất của gia đình ông Nguyễn Văn Cần: Thửa đất số 167, tờ bản đồ số 04, diện tích 143 m² được UBND huyện Thanh Oai cấp giấy chứng nhận ngày 21/1/2015, đứng tên ông Nguyễn Văn Cần.

Theo Công văn số 63 ngày 06/7/2021 của Phòng tài nguyên và môi trường huyện Thanh Oai thì hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình ông Nguyễn Văn Cần chưa thấy trong kho lưu trữ của Phòng TN và MT.

Về việc xác minh nguồn gốc thửa đất của hai hộ gia đình, UBND xã Thanh Mai cung cấp như sau:

Theo sổ mục kê kiêm thống kê ruộng đất xã Thanh Mai lập năm 1995:

+ Trang số 20, số thứ tự 17 từ trên xuống dưới: thửa đất số 146, diện tích 194 m²; tờ bản đồ số 4, tên chủ quản lý và sử dụng: Nguyễn Văn Cần.

+ Trang số 20, số thứ tự từ trên xuống dưới: thửa đất số 145, diện tích 106 m², tờ bản đồ số 4, tên chủ quản lý và sử dụng: Nguyễn Văn Lan.

Theo sổ mục kê kiêm thống kê ruộng đất xã Thanh Mai (ghi chép năm 1993 theo bản đồ 1986):

+ Thửa đất ông Nguyễn Văn Lan đang sử dụng là một phần của thửa đất số 135 diện tích 323 m² mang tên chủ quản lý và sử dụng: Lan.

+ Thửa đất ông Nguyễn Văn Cần đang sử dụng là một phần của thửa đất số 138 diện tích 213 m² mang tên chủ quản lý và sử dụng: Chỉ.

Cạnh phía tây thửa đất ông Nguyễn Văn Lan tiếp giáp liền kề với thửa đất số 167 mang tên chủ quản lý và sử dụng là ông Nguyễn Văn Thiết. Bản đồ trước năm 1995 thể hiện có ngõ đi giữa thửa đất hộ ông Nguyễn Văn Lan và thửa đất hộ ông Nguyễn Văn Thiết.

Về việc thẩm định, định giá tài sản: Ngày 05/6/2020 và ngày 08/11/2020 Tòa án đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và Hội đồng định giá tài sản đã kiểm tra, đo đạc thực địa tại thửa đất đang tranh chấp và có kết quả như sau:

+ Tại Biên bản thẩm định, định giá tài sản ngày 05/6/2020: Bức tường do ông Lan (bức tường hậu của công trình phụ nhà ông Lan): tường xây 110cm, cao 2,66m, dài 4,7 m, xây năm 2014, mặt tường phía nhà ông Cần chưa trát. Tường hậu nhà ông Cần giáp nhà ông Lan là 14,15m, chiều dài tường hậu nhà ông Lan giáp nhà ông Cần là 8,4m. Khoảng cách giữa hai bức tường nhà ông Lan và nhà ông Cần là 27,7cm. Nhìn thực tế ông Cần đào móng lên thấy bức tường hậu của công trình phụ nhà ông Lan đã xây đè lên móng tường hậu công trình phụ xây bằng đá ong và gạch đỏ của nhà ông Cần (khoảng đè lên tương đương 10cm).

Giá đất là 3.500.000 đồng/m².

Đất có giá trị là 3 500 000 đồng/m²

Giá theo xây dựng mới 12,5 m² x 72viên/1m² x 1400đ/viên = 1 260 000 đồng.

Nhân công + cát + xi măng là 2 430 000 đồng

Khấu hao 60% còn lại là: 2 430 000đ x 40% = 972 000 đồng (chín trăm bảy mươi hai nghìn đồng).

+ Tại sơ đồ hiện trạng đo đạc ngày 06/11/2020 xác định diện tích thực tế như sau: Thửa đất của gia đình ông Nguyễn Văn Cần có diện tích 140,9m², thửa đất của gia đình ông Nguyễn Văn Lan có diện tích 186,3m². Diện tích đất của hai gia đình đều giảm so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Các đương sự đều xác định khi làm hồ sơ cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cả hai gia đình không ký xác nhận hồ liền kề.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2021/DS-ST ngày 10 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Oai đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Cần.

- Buộc gia đình ông Nguyễn Văn Lan tháo dỡ phần tường hậu của công trình phụ phía trước có chiều dài là 4,7 mét xây dựng sang đất, móng nhà ông Nguyễn Văn Cần và buộc gia đình ông Nguyễn Văn Lan bồi thường thiệt hại không thể khắc phục được cho ông Nguyễn Văn Cần tổng số tiền là 20.000.000 (Hai mươi triệu) đồng.

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

Không đồng ý, ông Nguyễn Văn Cần, ông Nguyễn Văn Lan kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm.

Đơn kháng cáo của ông Cần có nội dung chính: Bản án dân sự sơ thẩm buộc ông Lan phải đập bếp và công trình phụ, còn 1 góc nhà và tai trên tường ông Lan phải

bồi thường cho gia đình ông nhưng ông không đồng ý. Ông Cần đề nghị Toà án cấp phúc thẩm buộc ông Lan trả lại đất.

Đơn kháng cáo của ông Lan có nội dung chính: Gia đình ông không lấn chiếm đất của bất kỳ ai. Ông Cần khởi kiện cho rằng gia đình ông lấn khoảng 01m² và yêu cầu gia đình ông trả lại, Toà án nhân dân huyện Thanh Oai chấp nhận yêu cầu của ông Cần là không xem xét đầy đủ các căn cứ pháp luật mà ông đưa ra và chứng cứ khách quan trong vụ án, không đưa đầy đủ người tham gia tố tụng. Ông Lan đề nghị Toà án nhân dân thành phố Hà Nội giải quyết huỷ toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Cần giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo; ông Lan thay đổi kháng cáo đề nghị Toà án nhân dân thành phố Hà Nội giải quyết sửa Bản án dân sự sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Cần; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, không xuất trình chứng cứ mới.

Luật sư Trịnh Cẩm Bình trình bày luận cứ bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Văn Lan đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa Bản án dân sự sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Cần.

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 đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm huỷ Bản án dân sự sơ thẩm do thiếu người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng, thu thập chứng cứ chưa đầy đủ.

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 Cần, ông Nguyễn Văn Lan nộp đơn kháng cáo, nộp tiền tạm ứng án phí trong hạn luật định là hợp lệ. Việc Bản án dân sự sơ thẩm đưa thiếu người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng là vợ, con ông Lan (cùng hộ của ông Lan khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) không làm ảnh hưởng trực tiếp đến bản chất của vụ án. Quá trình giải quyết vụ án Toà án cấp sơ thẩm đã thu thập tài liệu chứng cứ đủ để giải quyết vụ án

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

Về nguồn gốc hai thửa đất: Thửa đất của gia đình ông Nguyễn Văn Cần có nguồn gốc của ông cha để lại, năm 2015 đã được UBND huyện Thanh Oai Oai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 105562 tờ bản đồ số 4 số thửa 167 tổng diện tích 143 m², mang tên ông Nguyễn Văn Cần. Thửa đất của gia đình ông Nguyễn Văn Lan cũng có nguồn gốc của ông cha để lại. Năm 2012 cũng đã được UBND huyện Thanh Oai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 655068 tờ bản đồ số 4 số thửa 146 tổng diện tích 194 m², mang tên hộ ông Nguyễn Văn Lan.

Theo kết quả đo đạc thực tế khi Toà án dân huyện Thanh Oai giải quyết vụ kiện thì cả hai thửa đất diện tích đều giảm so với diện tích ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Gia đình ông Cần xây nhà ở vào năm 1999, đến năm 2014 gia đình ông Lan xây nhà. Khi đình ông Cần xây nhà, ông Lan và gia đình ông Lan còn sang làm giúp gia đình ông Cần.

Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ của Toà án nhân dân huyện Thanh Oai và Toà án nhân dân thành phố Hà Nội thì: Khoảng cách giữa hai bức tường nhà ông Lan và nhà ông Cần là 27,7cm. Khảo sát tại hố đào sâu khoảng 50cm phía sân trước nhà 3 tầng của gia đình ông Cần, sát tường hậu công trình phụ của gia đình ông Lan thấy rằng, đáy móng tường hậu công trình phụ của gia đình ông Lan không xây đè lên móng tường nhà ông Cần; đáy móng và tường phía trên mặt đất thẳng nhau. Phần móng tường hậu công trình phụ của gia đình ông Lan có phần sát mặt đất lồi sang phần đất của gia đình ông Cần 10cm (phần lồi này có thể là móng cũ của gia đình ông Cần hoặc trạc vữa rơi khi gia đình ông Lan xây tường hậu công trình phụ). Phía sau nhà 3 tầng của gia đình ông Cần: Mép ngoài tường nhà 2 tầng của gia đình ông Lan thẳng mép ngoài của móng tường của gia đình ông Cần (là móng gạch cũ xây năm 1999 phủ rêu xanh nổi trên mặt đất về phía đất của gia đình ông Huệ) tương ứng với trụ tường 110cm.

Theo bản đồ xã Thanh Mai lập năm 1995 thì ranh giới đất của gia đình ông Nguyễn Văn Cần với đất của gia đình ông Nguyễn Văn Huệ (phía sau) và ranh giới đất của gia đình ông Nguyễn Văn Cần với đất của gia đình ông Nguyễn Văn Lan (phía trước) là một đường thẳng.

Tại phiên toà phúc thẩm, ông Cần xác nhận tường nhà 2 tầng và tường công trình phụ của gia đình ông Lan không lấn sang đất của gia đình ông Cần.

Đối chiếu kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ của Toà án với Bản đồ xã Thanh Mai lập năm 1995 thì khi xây nhà 2 tầng và xây công trình phụ, gia đình ông Lan đã xây hết đất, không lấn sang đất của gia đình ông Cần. Nói cách khác, mép ngoài tường nhà 2 tầng và tường hậu công trình phụ của gia đình ông Lan (về phía đất của gia đình ông Cần) chính ranh giới đất của gia đình ông Nguyễn Văn Lan với đất của gia đình ông Nguyễn Văn Cần.

Bản án dân sự sơ thẩm căn cứ vào hiện trạng hố đào sâu khoảng 50cm phía sân trước nhà 3 tầng của gia đình ông Cần, sát tường hậu công trình phụ của gia đình ông Lan có phần sát mặt đất lồi sang phần đất của gia đình ông Cần 10cm để xác định nhà 2 tầng và công trình phụ của gia đình ông Lan có móng đè lên (lấn sang đất) của gia đình ông Cần 10cm trên toàn bộ ranh giới đất giữa gia đình ông Cần với gia đình ông

Lan dài 13,33m là không có căn cứ. Yêu cầu khởi kiện của ông Cần không có cơ sở để chấp nhận, cần phải sửa Bản án dân sự sơ thẩm

Về án phí sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn Cần phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Về án phí phúc thẩm: Do sửa án nên ông Nguyễn Văn Cần không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; ông Nguyễn Văn Lan được miễn án phí theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Điều 26, 35, 39, 147, 148, 271, 273, 278, 280, 309 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 106, 127 của Luật đất đai năm 2003; Điều 175, 176 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2021/DS-ST ngày 10 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Oai, cụ thể như sau:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện buộc tháo dỡ nhà và công trình phụ lấn đất, trả lại hiện trạng đất của ông Nguyễn Văn Cần đối với ông Nguyễn Văn Lan.

2. Án phí

* Án phí sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn Cần phải chịu 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 01985 ngày 10/01/2020 của Chi cục Thi hành án huyện Thanh Oai.

* Án phí phúc thẩm: Hoàn trả ông Nguyễn Văn Lan, ông Nguyễn Văn Cần số tiền tạm ứng án phí đã nộp mỗi người 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) theo Biên lai thu số 053628 ngày 13/12/2021, số 053643 ngày 20/12/2021 của Chi cục Thi hành án huyện Thanh Oai.

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

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN-CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Nơi nhận:

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

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Vũ Viết Văn