

Số: 52/2023/DS-PT

Ngày: 16/02/2023

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: Bà Nguyễn Thu Hồng

Bà Nguyễn Thị Thúy

-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 Nguyễn Mạnh Thắng - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 16 tháng 02 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 475/2021/TLPT-DS ngày 31 tháng 12 năm 2021 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 80/2021/DS-ST, ngày 18/10/2021 của Tòa án nhân dân huyện M bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 124/2022/QĐ-PT ngày 22 tháng 4 năm 2022 và các Quyết định hoãn phiên tòa, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Khắc L, sinh năm 1952, (*có mặt tại phiên tòa*).

Địa chỉ: thôn B, xã K, huyện M, TP Hà Nội

Bị đơn:

1. Bà Nguyễn Thị Hồng H, sinh năm 1969 (*vắng mặt tại phiên tòa*).

2. Ông Bùi Văn T, sinh năm 1967 (*vắng mặt và có đơn xin hoãn phiên tòa*).

Cùng địa chỉ: thôn B, xã K, huyện M, TP Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của Bà H là: Ông Nguyễn Tiến P, sinh năm 1987; địa chỉ: Số nhà x xóm L, Đ, Đông Anh, Hà Nội. (*có mặt tại phiên tòa*).

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Trần Thị C, sinh năm 1955

2. Anh Nguyễn Việt C1, sinh năm 1981

3. Anh Nguyễn Tiến D, sinh năm 1983

Cùng địa chỉ: thôn B, xã K, huyện M, TP Hà Nội

Người đại diện theo ủy quyền của Bà C, anh C1, Anh D là Ông Nguyễn Khắc L.

4. Anh Bùi Hải N, sinh năm 1982
5. Anh Bùi Hoàng T, sinh năm 1996
6. Cháu Bùi Bảo A sinh năm 2013

Người đại diện theo pháp luật của cháu Bảo Anh là Ông Bùi Văn T.

Cùng địa chỉ: thôn B, xã K, huyện M, TP Hà Nội

7. Ủy ban nhân dân xã K, huyện M, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Xuân T- Chủ tịch UBND xã

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lưu Đức B- Công chức địa chính.

Những người 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 Ông Nguyễn Khắc L trình bày:

Về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất: Năm 1992 gia đình Ông L được UBND xã K, huyện M cấp 01 thửa đất giao dân tại thôn B, xã K, lúc được cấp là thửa số 2⁻⁷ tờ bản đồ số 03, diện tích 275 m², trên đất lúc đó có 01 nhà cấp 4 của Hợp tác xã cũ. Sau khi được cấp ông và gia đình có ra sinh sống luôn và xây tường bao xung quanh, xây bếp và công trình phụ. Đến năm 1997, do nhà bị cũ nát nên gia đình ông chuyển về đất của ông cha ở trong xóm sinh sống. Căn nhà đất được cấp giao dân gia đình ông bỏ không nên đến nay đã đổ nát chỉ còn 03 bức tường.

Năm 2002, gia đình ông được UBND huyện M cấp giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất số U519674 mang tên hộ Ông Nguyễn Khắc L ngày 04/6/2002 đối với diện tích 275 m² đất giao dân trên. Thời điểm được cấp Giấy chứng nhận, hộ gia đình ông gồm có hai vợ chồng và hai con là anh Nguyễn Việt C1 và Anh Nguyễn Tiến D. Đầu năm 2020 Nhà nước thu hồi 10,2m² phía mặt tiền để làm đường Chi Đông Kim Hoa, diện tích đất còn lại là 264,8m². Đất nhà ông có tiếp giáp tứ cận như sau: Phía đông giáp đất ông Toàn, ông Kiên và phần đất tập thể; phía Tây giáp đất Bà H (Tròn) và ông C1 (Vĩnh); phía Nam giáp đường giao thông; phía Bắc giáp đất tập thể.

Đầu tháng 3/2021, gia đình ông được biết gia đình Bà H, Ông T là hàng xóm đã phá tường bao và công trình phụ của gia đình ông để xây nhà. Ông có ra gặp và có ý kiến thì Bà H, Ông T trả lời không xây vào đất nhà ông mà xây trên đất lưu không vì vậy ông đã làm đơn trình báo UBND xã K và UBND xã đã tổ chức hòa giải giữa hai bên gia đình, lập biên bản yêu cầu gia đình Bà H không được xây dựng trên phần đất tranh chấp nhưng nhà Bà H không dừng lại. Hiện nay Bà H, Ông T đã xây xong phần thô và bắt đầu đi vào hoàn thiện nhà hai tầng. Toàn bộ phần đất giáp nhà ông C1 (Vĩnh) của gia đình ông, Ông T, Bà H đã lấn chiếm để xây nhà. Ông được biết qua kiểm tra hiện trạng diện tích đất của gia đình ông tăng so với diện tích đất được cấp

theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng phần đất tăng là về phía đất giáp nương tập thể gia đình ông cũng chưa sử dụng, khi nào Nhà nước dùng đến ông sẽ có trách nhiệm trả lại. Ông chỉ cần đủ diện tích đất theo giấy CNQSDĐ, phần đất bị nhà Ông T, Bà H lấn chiếm ông không được đo vẽ cụ thể nên ánh chừng khoảng 50m², nay Tòa án giải quyết nhà Ông T, Bà H lấn chiếm của gia đình ông bao nhiêu thì đề nghị phải trả bấy nhiêu. Trên phần đất có tranh chấp gia đình Ông T, Bà H đã xây nhà 02 tầng, gia đình ông đã có yêu cầu xã và Tòa án đình chỉ việc xây dựng của gia đình Bà H. UBND xã K và Tòa án đã lập biên bản yêu cầu gia đình Ông T, Bà H dừng việc xây dựng nhưng Ông T, Bà H vẫn tiếp tục. Nay Ông L khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, nếu phần nhà đã xây dựng lấn chiếm vào đất của gia đình ông thì buộc gia đình Ông T, Bà H phải tháo dỡ nhà trả lại đất đã lấn chiếm và phải tự chịu mọi trách nhiệm về tháo dỡ cũng như chi phí. Đối với tài sản là tường bao và công trình phụ gia đình Ông T, Bà H đã phá của gia đình ông đến nay đã hết giá trị sử dụng nên ông không yêu cầu gì.

Bị đơn Ông Bùi Văn T, Bà Nguyễn Thị Hồng H thống nhất trình bày:

Về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất của gia đình: Năm 1993 gia đình Ông T, Bà H được UBND xã K cấp 01 thửa đất giao dân tại thôn B, xã K, lúc đó là thửa số 16 tờ bản đồ số 03 diện tích 131 m². Sau khi được cấp đất gia đình ông, bà làm nhà và xây tường bao ở luôn trên đó, thực tế các hộ gia đình ở đây đều sử dụng đất kéo dài cho đến giáp bờ nương tập thể. Diện tích đất này gia đình ông, bà được cấp chứ không phải mua của bà Tính.

Năm 2001, gia đình bà được UBND huyện M cấp giấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U519530 ngày 20/12/2001 mang tên hộ Bà Nguyễn Thị Hồng H, diện tích 131m² tại địa chỉ: thôn B, xã K, huyện M, tỉnh Vĩnh Phúc (nay là thành phố Hà Nội) . Thời điểm cấp Giấy chứng nhận hộ gia đình bà gồm có hai vợ chồng và hai con là Anh Bùi Hải N và Anh Bùi Hoàng T. Đầu năm 2020 nhà nước thu hồi 23,6 m² phía mặt tiền để làm đường Chi Đông Kim Hoa, diện tích đất còn lại 107,4m².

Tháng 3/2021 gia đình ông, bà xây thêm nhà phía sau, khi bắt đầu xây thì Ông L đến và nói gia đình ông, bà xây trên phần đất nhà Ông L. Ông L đã làm đơn kiện ra UBND xã K, UBND xã đã tổ chức hòa giải nhưng ông, bà không đồng ý với việc hòa giải của xã vì ông, bà không xây sang phần đất nhà Ông L. Ông L có trình bày gia đình ông, bà phá công trình phụ và tường bao gia đình Ông L, ông, bà khẳng định không có công trình phụ nào mà chỉ có cây cối và khu chăn nuôi của gia đình ông, bà. UBND xã K có thông báo gia đình bà dư thừa đất nhưng các hộ ở khu vực đó đều thừa đất do đó gia đình ông, bà xây nhà là xây trên phần đất của gia đình và một phần trên đất lấn chiếm của Nhà nước.

Quá trình làm việc với hai bên UBND xã K và Tòa án có yêu cầu gia đình Ông T, Bà H tạm dừng xây dựng trên phần đất đang tranh chấp nhưng ông, bà không đồng ý mà vẫn tiếp tục xây vì gia đình ông, bà không xây vào đất của Ông L. Hiện tại gia đình ông, bà đã xây xong nhà 2 tầng diện tích khoảng 70m²/sàn.

Bà H, Ông T có quan điểm không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Ông L vì gia đình bà không xây vào diện tích đất của Ông L mà xây vào đất dư thừa của Nhà nước do đó gia đình ông, bà không phải trả đất cho Ông L.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Anh Bùi Hải N và Anh Bùi Hoàng T thống nhất với trình bày của Ông T, Bà H. Anh N, Anh T xác định ngôi nhà gia đình xây dựng trên đất đang có tranh chấp là tài sản của bố mẹ, các anh không có đóng góp tiền của gì nên không có yêu cầu gì.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là UBND xã K do người đại diện theo ủy quyền trình bày:

- Đối với hộ gia đình Ông Bùi Văn T, Bà Nguyễn Thị Hồng H: Diện tích đất 131m², thửa số 1-6 tờ bản đồ số 03 tại địa chỉ: thôn B, xã K, huyện M, Hà Nội đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U519530 cấp ngày 20/12/2001 cho hộ Bà Nguyễn Thị Hồng H. Thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hộ gia đình Bà H gồm có Bà H, Ông T, Anh N và Anh T.

Phần đất hộ gia đình Bà H, Ông T đang quản lý sử dụng có nguồn gốc từ trước năm 1993 là đất dịch vụ cho dân thuê, năm 1993 UBND xã K giao cho hộ Bà H, Ông T. Năm 2001, UBND huyện M cấp GCNQSD đất cho hộ Bà H, Ông T tại số ô số thửa nêu trên. Theo bản đồ cấp GCNQSD đất thì phần đất cấp cho hộ Ông L, Bà H có tứ cận như sau:

Phía Đông giáp đất Ông L

Phía Tây giáp đất ông bà C1 Vĩnh

Phía Nam giáp đường Chi Đông - Kim Hoa

Phía Bắc giáp đất Ông L

Đối với hiện trạng sử dụng đất của hộ Ông T, Bà H: Diện tích đất tăng so với Giấy chứng nhận, đối với phần đất có nhà 2 tầng mới xây 1 phần nằm trong diện tích đất tập thể của UBND xã K, 1 phần nằm trong diện tích đất mà nhà Ông L đã được cấp Giấy chứng nhận và 1 phần nằm trong diện tích đất của nhà Bà H đã được cấp Giấy chứng nhận..

Năm 2020, hộ Bà H bị thu hồi 23,6m² đất phần mặt tiền giáp đường Chi Đông - Kim Hoa theo Quyết định số 3755 ngày 26/11/2020 của UBND huyện M.

- Đối với hộ gia đình Ông Nguyễn Khắc L: Thửa đất số 2-7 tờ bản đồ số 03 diện tích 275 m², địa chỉ tại thôn B, xã K, huyện M, Hà Nội đã được cấp Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất số U519674 ngày 04/6/2002 cho hộ Ông Nguyễn Khắc L. Tại thời điểm được cấp Giấy chứng nhận hộ Ông L gồm có Ông L, Bà C. Anh C1 và Anh D. Nguồn gốc thửa đất này từ năm 1993 UBND xã K giao cho hộ Ông L. Năm 2002, UBND huyện M cấp GCNQSD đất cho hộ Ông L tại số ô số thửa nêu trên. Theo bản đồ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thửa đất có tứ cận như sau:

Phía Đông giáp đất ông Toàn ông Kiên và 01 phần đất tập thể

Phía Tây giáp đất ông Bà H Tròn và C1 Vĩnh

Phía Nam giáp đường chi Đông - Kim Hoa

Phía Bắc giáp đất tập thể

Hiện trạng sử dụng đất của Ông L: Diện tích đất tăng so với Giấy chứng nhận với lý do sai số bản đồ và phần đất của tập thể. Phần đất giáp phía nhà Bà H (Tròn), ông C1 (Vĩnh) đang bị nhà Bà H lấn chiếm và xây nhà, phần đất còn lại tăng so với Giấy chứng nhận là diện tích đất của tập thể (vị trí đất thừa nằm ở phần đất giáp đường của tập thể). Năm 2020, hộ Ông L bị thu hồi 10,2m² đất phần mặt tiền giáp đường Chi Đông Kim Hoa theo QĐ số 3854 ngày 26/11/2020 của UBND huyện M.

Đầu năm 2021, nhà Bà H, Ông T đã xây nhà lấn sang phần đất của nhà Ông L nên đã xảy ra tranh chấp, Ông L có đơn ra UBND xã K đề nghị giải quyết, UBND xã K tổ chức hòa giải và đã lập biên bản yêu cầu hộ Bà H, Ông T tạm dừng xây dựng để giải quyết tranh chấp nhưng hộ Bà H vẫn cố tình xây. Sau khi kiểm tra hiện trạng đối chiếu với sổ sách quản lý của xã xác định nhà Bà H xây nhà đã lấn vào phần đất của Ông L.

Đối với diện tích đất hai hộ gia đình sử dụng của tập thể ngoài ranh giới cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 80/2021/DS - ST, ngày 18/10/2021 của Tòa án nhân dân huyện M đã xét xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông Nguyễn Khắc L.

Xác nhận hộ Ông Nguyễn Khắc L sử dụng thửa đất số 2⁷ từ bản đồ 03 DT 275m² đất ở, địa chỉ thôn B- xã K- huyện M- TP Hà Nội theo giấy CNQSDĐ số S5U 519674 ngày 4/6/2002. Đã bị thu hồi 10,2m² đất phía mặt tiền giáp đường Chi Đông Kim Hoa theo QĐ số 3854 ngày 26/11/2020 của UBND huyện M, diện tích đất còn lại là 264,8m².

Xác nhận hộ Bà Nguyễn Thị Hồng H sử dụng thửa đất số 1⁶ từ bản đồ 03 DT 131m² đất ở, địa chỉ thôn B- xã K- huyện M- TP Hà Nội theo giấy chứng nhận QSDĐ số SoU 519530 ngày 20/12/2001. Đã bị thu hồi 23,6m² đất phía mặt tiền giáp

đường Chi Đông Kim Hoa theo QĐ số 3855 ngày 26/11/2020 của UBND huyện M, diện tích đất còn lại là 107,4m².

2. Buộc hộ gia đình Bà Nguyễn Thị Hồng H và Ông Bùi Văn T phải trả lại phần đất đã lấn chiếm của hộ Ông Nguyễn Khắc L là 51,8m². Buộc hộ gia đình Bà H Ông T phải tháo dỡ phần nhà đã làm trên diện tích đất lấn chiếm để trả lại đất cho gia đình Ông Nguyễn Khắc L

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 01/11/2021, đồng bị đơn Bà Nguyễn Thị Hồng H và Ông Bùi Văn T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Toà án Toà án cấp phúc thẩm xem xét lại bản án sơ thẩm với lý do diện tích đo đạc đất nhà Ông L không đúng, định giá đất không hợp lý.

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

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm làm rõ các nội dung mà Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét và làm rõ, nếu không xem xét được tại phiên tòa phúc thẩm thì đề nghị hủy bản án sơ thẩm và trả hồ sơ về để Tòa án cấp sơ thẩm xem xét xác minh lại từ đầu; nếu Hội đồng xét xử phúc thẩm xác định có việc lấn chiếm thì đề nghị tính cho Ông T, Bà H 1/3 giá trị đất do có công tôn tạo, trông nom tăng giá trị đất trong nhiều năm qua.

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

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: Xét về đơn khởi kiện của NĐ thấy rằng: Đầu tháng 3/2021, gia đình ông được biết gia đình Bà H Ông T là hàng xóm đã phá tường bao và công trình phụ của gia đình ông để xây nhà. Ông có ra gặp và có ý kiến thì Bà H Ông T trả lời không xây vào đất nhà ông mà xây trên đất lưu không vì vậy ông đã đơn trình báo xã và xã đã tổ chức hòa giải lập biên bản yêu cầu nhà Bà H không được xây dựng trên phần đất tranh chấp nhưng nhà Bà H không dừng lại. Hiện nay đã xây xong phần thô bắt đầu đi vào hoàn thiện nhà hai tầng. Toàn bộ phần đất của nhà ông giáp nhà ông C1 (Vĩnh) nhà Bà H đã lấn chiếm để xây nhà. Ông được biết qua kiểm tra hiện trạng diện tích đất của gia đình ông tăng so với diện

tích đất được cấp theo giấy chứng nhận QSDĐ nhưng phần đất tăng là về phía đất giáp nương tập thể gia đình ông cũng chưa sử dụng, khi nào nhà nước dùng đến ông sẽ có trách nhiệm trả lại. Ông chỉ cần đủ diện tích đất theo giấy CNQSDĐ, phần đất bị nhà Bà H lấn chiếm ông không được đo vẽ cụ thể nên ánh chừng khoảng 50m², nay Tòa án giải quyết nhà Bà H lấn chiếm của gia đình ông bao nhiêu thì đề nghị phải trả bấy nhiêu. Trên phần đất có tranh chấp gia đình Bà H đã xây nhà 02 tầng, gia đình ông đã có yêu cầu xã và Tòa án đình chỉ việc xây dựng của gia đình Bà H. UBND xã K và Tòa án đã lập biên bản yêu cầu gia đình Bà H dừng việc xây dựng nhưng vẫn tiếp tục.

Căn cứ vào GCNQSDĐ của ND và BD xác định như sau:

- Đối với thửa đất của hộ Ông Nguyễn Khắc L được UBND xã K giao sử dụng năm 1993. Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận QSDĐ thể hiện ngày 4/6/2002 UBND huyện M cấp giấy chứng nhận QSDĐ số S5U 519674, thửa 2.7 tờ bản đồ 03 DT 275m² đất ở, tên chủ sử dụng hộ Ông Nguyễn Khắc L, địa chỉ Bảo Thập- Kim Hoa- Mê Linh- Hà Nội. Năm 2020 nhà Ông L bị thu hồi 10,2m² đất phía mặt tiền giáp đường Chi Đông Kim Hoa theo QĐ số 3854 ngày 26/11/2020 của UBND huyện M, diện tích đất còn lại là 264,8m².

- Đối với thửa đất của hộ Bà Nguyễn Thị Hồng H được UBND xã K giao sử dụng năm 1993. Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận QSDĐ thể hiện ngày 20/12/2001 UBND huyện M cấp giấy chứng nhận QSDĐ số SoU 519530, thửa 1-6 tờ bản đồ 03 DT 131m² đất ở, tên chủ sử dụng hộ Bà Nguyễn Thị Hồng H, địa chỉ Bảo Thập- Kim Hoa- Mê Linh- Hà Nội. Năm 2020 nhà Bà H bị thu hồi 23,6m² đất phía mặt tiền giáp đường Chi Đông Kim Hoa theo QĐ số 3855 ngày 26/11/2020 của UBND huyện M, diện tích đất còn lại là 107,4m².

- Căn cứ biên bản xác minh ngày 26/5/2021 tại UBND xã K(BL: 51)

Tháng 3/2021 hộ gia đình Bà H xây nhà thì xảy ra tranh chấp với gia đình Ông L UBND xã K đã xác minh và tổ chức hòa giải nhưng không theo bản đồ phục vụ cấp GCN . UBND xã K xác định hộ gia đình Bà H XD công trình vào thửa đất của hộ gia đình Ông L. UBND xã lập biên bản yêu cầu hộ gia đình Bà H tạm dừng XD để giải quyết tranh chấp. Nhưng hộ Bà H vẫn cố tình XD tiếp.

Xét đơn kháng cáo của Bị đơn cho rằng diện tích đo đất nhà Ông L là không đúng, Định giá đất không hợp lý, Đề nghị định giá lại diện tích đất tranh chấp.

Ngày 28/10/2022 Tào án TPHN đã lập được hội đồng định giá lại, theo biên bản ngày 28/10/2022.

1-Công trình xây dựng trên thửa đất: 01 nhà mái bằng bê tông cốt thép, không có khu phụ= 3.466.000đ

- Tường gạch= 676.000đ
- Phần lõi đi lát gạch đỏ=281.000đ
- Khoảng sân bê tông= 293.000đ
- Mái vẩy tôn= 443.000đ
- Nhà mái bằng 02 tầng bê tông cốt thép= 7.403.800đ/m²
- 2-Thửa đất 1-6 = 18.641.000đ/m²
- 3-Thửa đất 2-7= 17.660.000đ.

Như vậy thửa đất cấp sơ thẩm định giá là 17.000.000/m², cấp phúc thẩm định giá là: 18.641.000đ/m².

Từ những phân tích trên, đề nghị về cách tuyên giữ nguyên như bản án sơ thẩm là có căn cứ, cần sửa bản án sơ thẩm về cách tính lại diện tích lấn chiếm theo biên bản định giá mới của TANDTPHN và nghĩa vụ chịu 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 toà và căn cứ vào kết quả tranh luận công khai tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

1. Về tố tụng:

- Cấp sơ thẩm đã thụ lý giải quyết vụ án đúng thẩm quyền, đảm bảo các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Bị đơn Ông Bùi Văn T và Bà Nguyễn Thị Hồng H có đơn kháng cáo trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên xác định kháng cáo là hợp lệ.

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

2.1. Về diện tích đất theo Giấy chứng nhận:

Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án xác định, hai thửa đất của hộ Ông Nguyễn Khắc L và hộ Bà Nguyễn Thị Hồng H đều đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, theo đó hộ Ông Nguyễn Khắc L được cấp Giấy CNQSDĐ số S5U 519674 ngày 4/6/2002 với thửa đất số 2⁻⁷ tờ bản đồ số 3, diện tích ban đầu là 275m², sau khi bị thu hồi còn lại 264,8m²; hộ Bà Nguyễn Thị Hồng H được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số SoU 519530 ngày 20/12/2001 với thửa đất số 1⁻⁶ tờ bản đồ số 3, diện tích ban đầu là 131m², sau khi bị thu hồi còn lại là 107,4m².

Việc cấp giấy chứng nhận của các hộ không bị khiếu kiện và đến nay không bị có quan Nhà nước có thẩm quyền nào thu hồi, do đó việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các hộ là đúng quy định; các hộ gia đình có nghĩa vụ và quyền sử dụng diện tích đất như được cấp theo trích lục bản đồ kèm theo Giấy chứng nhận.

2.2. Về hiện trạng sử dụng:

Căn cứ sơ đồ trích đo thửa đất kèm theo Biên bản định giá ngày 28/10/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xác định :

- Đối với thửa đất số 2⁻⁷ do hộ Ông Nguyễn Khắc L quản lý sử dụng có hiện trạng đo đạc thực tế như sau: Diện tích là 275,5m² được giới hạn bởi các điểm 2,3,4,5,6,7,8,8',15,b,2 (theo sơ đồ trích đo kèm theo), trong đó phần nằm trong trích lục trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 210,8m² giới hạn bởi các điểm b,c,d,e,6,7,8,8',15,b (theo sơ đồ trích đo kèm theo), còn lại là diện tích lấn chiếm đất công. Theo hiện trạng sử dụng toàn bộ phần phía Tây của thửa đất 2⁻⁷ tiếp giáp hoàn toàn thửa nhà Ông T, Bà H; phần tiếp giáp với hộ ông C1 Vĩnh theo như Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ Ông L không còn, thay vào đó là tiếp giáp với phần nhà 2 tầng đang xây dở dang của hộ Ông T, Bà H.

- Đối với thửa đất số 1⁻⁶ do hộ Bà Nguyễn Thị Hồng H quản lý sử dụng có hiện trạng đo đạc thực tế như sau: Diện tích là 167,6m² giới hạn bởi các điểm 8,9,10,11,12,13,14,1,2,b,15,8',8 (theo sơ đồ trích đo kèm theo), phần phía Bắc của thửa đất hiện nay không còn giáp thửa đất nhà Ông L như Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ Bà H mà giáp toàn bộ với đất công. Theo các tài liệu chứng cứ thì diện tích của hộ Ông T, Bà H sau khi bị thu hồi thì chỉ còn lại 107,4m², như vậy hiện nay Ông T, Bà H đang quản lý sử dụng diện tích đất nhiều hơn so với diện tích được cấp là 60,2m².

2.3. Về xác định việc lấn chiếm:

- Căn cứ sơ đồ lồng ghép giữa hiện trạng và trích lục bản đồ của hai thửa đất, Hội đồng xét xử xác định :

Phần diện tích đất hộ Ông T, Bà H được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi bị thu hồi còn lại là 107,4m²; toàn bộ phần diện tích 60,2m² tăng thêm là diện tích lấn chiếm, trong đó có 54m² trồng lấn lên phần diện tích nằm trong trích lục bản đồ đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình Ông Nguyễn Khắc L; còn lại 6,2m² là lấn sang đất công.

Phần diện tích đất hộ Ông L đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi bị thu hồi còn lại là 264,8m² được giới hạn bởi các điểm a,b,c,d,e,6,7,8,8',15,11,12,13,a; trong đó có 54m² đã bị hộ Ông T, Bà H xây nhà lấn chiếm, còn lại 210,8m² hiện nay gia đình Ông L vẫn đang quản lý sử dụng, phần diện tích tăng thêm 64m² là phần lấn chiếm đất công.

Như vậy có cơ sở để xác định hộ Ông T, Bà H đã lấn chiếm phần diện tích đất là 54m² của hộ Ông L, trên phần diện tích đất này hiện nay Ông T, Bà H đã xây nhà 2 tầng (chưa hoàn thiện). Căn cứ lời khai của các bên đương sự thấy rằng đầu năm 2021, nhà Bà H, Ông T đã xây nhà lấn sang phần đất của nhà Ông L nên đã xảy ra tranh

chấp, Ông L có đơn ra UBND xã K đề nghị giải quyết, UBND xã K đã tổ chức hòa giải và lập biên bản yêu cầu hộ Ông T, Bà H tạm dừng xây dựng để giải quyết tranh chấp nhưng Ông T, Bà H vẫn cố tình xây, do đó Ông T, Bà H phải chịu trách nhiệm đối với phần nhà xây dựng trên phần diện tích đất đang có tranh chấp. Sau khi xác định Ông T, Bà H có việc lấn chiếm đất của hộ Ông L và buộc phải trả lại diện tích đất lấn chiếm cho hộ Ông L thì toàn bộ phần nhà xây dựng trên phần đất lấn chiếm buộc Ông T, Bà H phải dỡ bỏ.

Từ những phân tích trên thấy rằng, Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên buộc hộ gia đình Bà Nguyễn Thị Hồng H và Ông Bùi Văn T phải trả lại phần diện tích đã lấn chiếm của hộ gia đình Ông Nguyễn Khắc L và buộc Ông T, Bà H phải tháo dỡ phần nhà đã làm trên diện tích đất lấn chiếm để trả lại cho gia đình Ông L là có căn cứ và đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên cấp sơ thẩm xác định phần diện tích bị lấn chiếm là 51,8m², sau khi cấp phúc thẩm tiến hành đo đạc lại thì xác định phần diện tích bị lấn chiếm là 54m², do đó Hội đồng xét xử thấy rằng cần phải sửa bản án sơ thẩm về phần này.

Phát biểu của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

3. Về án phí :

3.1. Về án phí sơ thẩm: Căn cứ quy định tại điểm a Khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

“2. Đối với tranh chấp về quyền sở hữu tài sản và tranh chấp về quyền sử dụng đất thì nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm được xác định như sau:

a) Trường hợp tranh chấp về quyền sở hữu tài sản và tranh chấp về quyền sử dụng đất mà Tòa án không xem xét giá trị, chỉ xem xét quyền sở hữu tài sản và tranh chấp về quyền sử dụng đất của ai thì đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm như đối với trường hợp vụ án không có giá ngạch”

- Trong vụ án này, Tòa án chỉ xem xét quyền sử dụng đất đối với phần đất 54m² đang tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của nguyên đơn hay bị đơn, nghĩa vụ hoàn trả là buộc bị đơn trả lại quyền sử dụng đất, chứ không buộc nghĩa vụ hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất hay hoàn trả giá trị tài sản nào khác trên đất, do đó bị đơn chỉ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch. Tòa án cấp sơ thẩm xác định giá trị tài sản đang tranh chấp là 880.600.000 đồng và buộc bị đơn Ông T, Bà H phải chịu án phí sơ thẩm có giá ngạch là 38.418.000 đồng là chưa phù hợp với quy định, do vậy Hội đồng xét xử xét thấy cần sửa bản án sơ thẩm về phần án phí này.

- Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

3.2. *Về án phí phúc thẩm:* Do bản án sơ thẩm bị sửa nên người có kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- Các Điều 158, 164, 166, 175 Bộ luật dân sự 2015
- Khoản 16 Điều 3, các Điều 166, 170 Luật Đất đai 2013
- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 80/2021/DS-ST, ngày 18/10/2021 của Tòa án nhân dân huyện M, thành phố Hà Nội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông Nguyễn Khắc L.

- Xác định hộ gia đình Ông Nguyễn Khắc L có quyền sử dụng đất số 2⁷ tờ bản đồ 03, diện tích còn lại sau khi bị thu hồi là 264,8m² đất ở, tại địa chỉ thôn B, xã K, huyện M, Thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S5U 519674 ngày 4/6/2002, giới hạn bởi các điểm a,b,c,d,e,6,7,8,8',15,11,12,13,a (theo sơ đồ đo đạc kèm theo).

- Xác định hộ gia đình Bà Nguyễn Thị Hồng H có quyền sử dụng thửa đất số 1⁻⁶ tờ bản đồ 03, diện tích còn lại sau khi bị thu hồi là 107,4m² đất ở, tại địa chỉ thôn B, xã K, huyện M, Thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số SoU 519530 ngày 20/12/2001, giới hạn bởi các điểm 8,9,10,11,15,8',8 (theo sơ đồ đo đạc kèm theo).

2. Buộc hộ gia đình Bà Nguyễn Thị Hồng H và Ông Bùi Văn T phải tháo dỡ, di dời toàn bộ phần nhà và các tài sản đã làm trên diện tích 54m² đất lấn chiếm của hộ gia đình Ông Nguyễn Khắc L, giới hạn bởi các điểm 11,12,13,a,b,15,11 (theo sơ đồ đo đạc kèm theo), và trả lại diện tích 54m² đất này cho hộ Ông Nguyễn Khắc L.

3. Về án phí:

- Ông Bùi Văn T và Bà Nguyễn Thị Hồng H mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Bùi Văn T và Bà Nguyễn Thị Hồng H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả lại Ông T, Bà H mỗi người 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0020209 và 0020210 cùng ngày 02/11/2021.

4. Trong trường hợp bản án 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 yêu cầu 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 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./.

Thành viên Hội đồng xét xử

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKS ND TP Hà Nội;
- TAND huyện M;
- Chi Cục THADS huyện M;
- Lưu HSVA/VP

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

Trương Chí Anh

