

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 186/2017/DS-PT

Ngày: 02/11/2017

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: Bà Ngô Thị Thu Thiện

Các Thẩm phán: Ông Vũ Viết Văn

Ông Mai Tiến Dũng

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Thùy Trang - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội: Bà Trịnh Thu Tân - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 02 tháng 11 năm 2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 142/2017/DSPT ngày 02 tháng 10 năm 2017 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 07/2017/DS-ST ngày 28 tháng 6 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Đ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 313/2017/QĐ-PT ngày 11 tháng 10 năm 2017 và Quyết định hoãn phiên tòa số 242/2017/QĐ-PT ngày 25 tháng 10 năm 2017 của Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội giữa:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1957; Trú tại: Thôn A, xã H, huyện Đ, Thành phố Hà Nội. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà N: Luật sư Trần Đ. B - Văn phòng Luật sư Đ, Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội. Có mặt.

Bị đơn: Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1952; ĐKKHKT: Thôn A, xã H, huyện Đ, Thành phố Hà Nội. Hiện trú tại: Tổ 2 phường T, thành phố N, tỉnh Thái Nguyên. Có mặt.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1956; ĐKHKT: Thôn A, xã H, huyện Đ, Thành phố Hà Nội. Hiện trú tại: Tổ 2 phường T, thành phố N, tỉnh Thái Nguyên. Có mặt.

- Anh Nguyễn Việt A, sinh năm 1986. Có mặt.

- Chị Nguyễn Thị T, sinh năm 1986. Có mặt.

- Anh Nguyễn Văn T2, sinh năm 198. Có mặt.

- Chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1987. Có mặt.

Cùng trú tại: Thôn A, xã H, huyện Đ, Thành phố Hà Nội.

Người kháng cáo: Nguyên đơn Bà Nguyễn Thị N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị N trình bày: Bà là con cụ Nguyễn Văn G, chết năm 2003 và cụ Nguyễn Thị T1, chết năm 2015 và là hàng xóm nhà ông Nguyễn Văn M. Nguồn gốc thửa đất diện tích 213m² ở thôn A, xã H, huyện Đ, Thành phố Hà Nội bà đang quản lý, sử dụng là của bố mẹ bà để lại đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng (GCNQSD) đất đứng tên bà năm 2006. Phần đất phía Đông giáp lối đi nhà ông M có một ngôi nhà bốn gian cấp 4 do bố mẹ bà xây từ năm 1963 và 01 đoạn tường bao; khi xây nhà bố mẹ bà không xây hết đất mà bớt lại một phần đất giáp lối đi nhà ông M. Do lối đi nhà ông M hẹp nên bố mẹ bà cho bố mẹ ông M mượn phần đất bớt lại để làm lối đi, diện tích đất cho mượn bao nhiêu bà cũng không biết, gia đình ông M cũng xây cổng đi từ đó đến nay. Năm 2015 sau khi mẹ bà chết, bà cho anh Nguyễn Văn T2 (cháu nuôi của cụ G, cụ T1) phá bỏ ngôi nhà cấp 4 cũ để xây lại ngôi nhà cấp 4 mới N hiện nay, khi phá dỡ nhà bà bớt lại đốc tường nhà và đoạn tường bao. Năm 2012 ông M và anh A (con trai ông M) hàn cột sắt làm cổng đi trên phần đất nhà bà cho mượn. Nay bà muốn lấy lại phần đất đó để làm cổng đi nhưng ông M, bà L không trả. Bà đề nghị Tòa án giải quyết yêu cầu ông M trả bà 1,7m² (một đầu rộng 0,7cm; một đầu rộng 70cm, dài 5m) tính từ mép đầu đốc tường nhà giáp ngõ đi đến mép đoạn tường bao. Căn cứ xác định mốc giới là đốc tường nhà, bản đồ địa chính qua các thời kỳ, ngoài ra bà không còn chứng cứ nào khác.

Bị đơn ông Nguyễn Văn M trình bày: Ông là hàng xóm cạnh nhà bà N. Nguồn gốc thửa đất hiện anh A và chị T (con trai và con dâu) của ông đang quản lý, sử dụng là của cụ D và cụ L1 (bố mẹ ông M) cho, đã được cấp GCNQSD đất đứng tên vợ chồng ông năm 2006, diện tích đất 142m² ở thôn A, xã H, huyện Đ, thành phố Hà Nội, trên thửa đất có một ngôi nhà 05 gian do các cụ để lại. Năm 2011 vợ chồng ông phá bỏ ngôi nhà cũ và xây lại ngôi nhà 2 tầng trên thửa đất,

toàn bộ chi phí xây nhà là của vợ chồng ông. Phần đất phía Tây giáp nhà bà N là lối đi của gia đình ông có từ trước năm 1980. Năm 2012, anh A hàn cột sắt giáp bức tường bao nhà bà N thì xảy ra mâu thuẫn. Bà N cho rằng gia đình ông hàn cột sắt sang phần đất mà trước đây bố mẹ bà N cho bố mẹ ông mượn nên gửi đơn khởi kiện. Ủy ban nhân dân xã H đã hòa giải Nng không được. Nay bà N yêu cầu vợ chồng ông trả 1,7m² đất ông không đồng ý vì ranh giới thửa đất là đốc tường nhà và đoạn tường bao nhà bà N, lối đi gia đình ông được hình thành từ rất lâu, đến nay gia đình vẫn sử dụng ổn định không có tranh chấp.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị L (vợ ông M) nhất trí như lời khai và yêu cầu của ông M.

Anh Nguyễn Văn T2 trình bày: Anh là cháu nuôi của cụ Nguyễn Văn G và cụ Nguyễn Thị T1. Do các cụ không có con trai nên đón anh về nuôi, từ nhỏ anh đã sinh sống cùng các cụ và bà N. Năm 2010, anh cưới chị H, vợ chồng anh sinh sống cùng cụ T1 và bà N trên thửa đất. Năm 2015, bà N cho vợ chồng anh phá bỏ ngôi nhà bốn gian cấp 4 xây lại thành ngôi nhà bốn gian N hiện nay, chi phí xây nhà là của vợ chồng anh và bà N, khi phá ngôi nhà cũ anh bớt lại đốc tường nhà giáp lối đi của nhà ông M. Năm 2012, ông M và anh A hàn cột sắt trên phần đất bố mẹ bà N cho mượn. Nay bà N khởi kiện ông M, bà L trả 1,7m² đất anh đề nghị Tòa án giải quyết cho bà N.

Chị Nguyễn Thị H (vợ anh T2) trình bày: Chị nhất trí như lời khai và yêu cầu của anh T2.

Anh Nguyễn Việt A và chị Nguyễn Thị T trình bày: Anh chị là con trai và con dâu ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị L. Thửa đất anh, chị đang sinh sống là của cụ D và cụ L1 (ông bà nội) cho bố mẹ anh, hiện bố mẹ anh cho vợ chồng anh sinh sống. Năm 2012 gia đình anh hàn cột sắt làm cổng đi thì bà N khởi kiện và cho rằng gia đình anh, chị hàn cột sắt lấn sang phần đất nhà bà N. Nay bà N khởi kiện, anh, chị không đồng ý và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bản án sơ thẩm số 07/2017/DS-ST ngày 28/6/2017 của Tòa án nhân dân huyện Đ, Thành phố Hà Nội đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N đối với ông Nguyễn Văn M.

2. Xác định ranh giới quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị N và ông Nguyễn Văn M tại vị trí tranh chấp N sau: Đoạn tường bao phía Đông là 01 đoạn thẳng song song cách đều mép ngoài tường nhà bà N 10cm, nối từ đầu phía Đông đoạn thẳng giáp ngõ đi đến đầu đoạn tường bao nhà bà N dài 4,8m là ranh giới quyền sử dụng đất của bà N và ông M (có sơ đồ kèm theo).

3. Buộc ông Nguyễn Văn M di dời ống tuýp sắt làm trụ cổng và cánh cổng sắt sang phần đất nhà ông M tính từ bức tường bao nhà bà N sang phần đất nhà ông M 10cm.

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

Ngày 12/7/2017, bà Nguyễn Thị N kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 07/2017/DS-ST ngày 28/6/2017 của Tòa án nhân dân huyện Đ. Bà N đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, giữ nguyên ranh giới như trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nhà bà và ông Nguyễn Văn M, yêu cầu ông Nguyễn Văn M tháo bỏ cột trụ cổng trả lại bà 1,7m² đất.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị N giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và giữ nguyên nội dung đã kháng cáo.

Các bên đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn (bà N): Đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm xác định ranh giới hai thửa đất số 454 của bà N và thửa 455 của nhà ông M là một đường thẳng nối từ ranh giới phía Nam kéo về phía Bắc qua điểm mút tường đầu hồi cũ nhà bà N kéo thẳng ra giáp ngõ đi. Buộc ông M phải rời trụ cổng tuýp sắt về phía Đông 70 cm. Ranh giới này đúng N ranh giới thể hiện trên GCNQSD đất của cả hai nhà.

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

Về tố tụng: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên nội dung bản án đã tuyên; Tuy nhiên cần bổ sung thêm về việc đề nghị các bên đương sự liên hệ với Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền để chỉnh sửa lại GCNQSD đất theo quyết định của bản án đã có hiệu lực pháp luật.

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, quan điểm của đại diện Viện kiểm sát; yêu cầu của các bên đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Thửa đất của bà Nguyễn Thị N và thửa đất của vợ chồng ông Nguyễn Văn M liền kề nhau ở thôn A, xã H, huyện Đ và đều được cấp Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất. Cụ thể: thửa đất của bà N có diện tích 213m² thuộc thửa đất số 454, tờ bản đồ số 03- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 648884 mang tên chủ sử dụng Nguyễn Thị N cấp ngày 24/11/2006 (bút lục 20). Thửa đất của vợ chồng ông M có diện tích 142m² thuộc thửa đất số 455, tờ bản đồ số 03- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 648883 mang tên chủ sử dụng Nguyễn Văn M (bút lục 18).

Theo sơ đồ hiện trạng thì ranh giới giữa hai thửa đất được phân chia bởi đoạn tường xây 10 bề trụ (đã cũ) do bố bà N xây đã lâu; bức tường đốc nhà cấp bốn của gia đình bà N xây từ năm 1963, nay phá nhà chỉ để lại đốc nhà này; có 01 trụ cổng xây năm 1983 của vợ chồng ông M. Có 01 tuýp sắt $\Phi 9$ do gia đình ông M chôn bên phía đất gia đình ông đang sử dụng làm trụ cánh cổng sắt.

Bà N yêu cầu gia đình ông M phải di dời phần công trình làm sang đất nhà bà để trả bà diện tích đất 1,7m² trong đó có một chiều đất 10cm, một chiều đất 70cm và chiều dài 5m. Ông M không nhất trí bởi phần đất nơi gia đình ông mở cổng có lịch sử từ lâu đời, không có việc ông lấn sang đất nhà bà N.

[2] Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 19/10/2017 N sau:

Thửa đất gia đình bà N đã được cấp 02 GCNQSD đất: 01 GCNQSD đất mang tên chủ sử dụng bà Nguyễn Thị N diện tích 212m²; 01 GCNQSD đất mang tên anh Nguyễn Văn T2 có diện tích 188m²; Tuy nhiên trên thực địa thì 02 thửa đất này không có ranh giới và vẫn do bà N và vợ chồng anh T2 sử dụng chung. Kết quả đo đạc thực tế 02 thửa đất của gia đình bà N có tổng diện tích 400m². Còn diện tích theo 02 GCNQSD đất là $213\text{m}^2 + 188\text{m}^2 = 401\text{m}^2$.

Thửa đất gia đình ông M đã được cấp 02 GCNQSD đất: 01 GCNQSD đất mang tên chủ sử dụng Nguyễn Văn M diện tích 142m²; 01 GCNQSD đất mang tên chủ sử dụng Nguyễn Văn Thủy (em ông M) diện tích 175m²; Tuy nhiên trên thực địa thì 02 thửa đất này chưa có ranh giới và vẫn do gia đình ông M và gia đình ông Thủy sử dụng chung. Kết quả đo đạc thực tế $143,1\text{m}^2 + 171,7\text{m}^2 = 314,8\text{m}^2$. Còn diện tích theo 02 GCNQSD đất là: $142\text{m}^2 + 175\text{m}^2 = 317\text{m}^2$.

[3] Phần ranh giới có tranh chấp: theo thẩm định tại chỗ thì công trình ngăn giữa diện tích đất bà N và ông M đang sử dụng đứng từ lối đi chung nhìn vào phía cổng đi của hai bên gia đình thì thấy: cách ranh giới hai thửa đất và lối đi chung 0,23m có 01 trụ cổng đã cũ (do gia đình ông M xây năm 1983) có kích thước 0,14m x 0,25m x 1,42m. Nối tiếp trụ cổng có bức tường đốc nhà cũ (gia

đình bà N xây nhà này năm 1963 và đã phá nhà cũ để lại bức đốc nhà này) có chiều dài 4,68m và chiều cao 2,05m; Nối tiếp tường đốc nhà cũ có bức tường xây đơn bờ trụ (không trát và do gia đình bà N xây khoảng 20 năm nay) có chiều dài 4,8m và chiều cao 1,74m; và tiếp sau là bức tường hậu nhà ông K.

Bà N khai từ bức tường là đốc nhà cũ, phía dưới đốc nhà cũ có móng nhà và 10cm móng nhà sang phần đất gia đình ông M đang sử dụng. Khi Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành thẩm định thì bà N và ông M đã cùng đào dưới chân bức tường đốc nhà đúng có 10cm móng nhà bên đất ông M sử dụng. Kết quả Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên phần đất của gia đình bà N có 10cm đất móng nhà chạy hết chiều dài bức tường đốc nhà (phía bên đất ông M đang sử dụng). Tuy nhiên bà N kháng cáo cho rằng đất của gia đình bà còn 60cm (ngoài 10cm móng nhà) T từ đầu cổng nhà bà chạy về đất nhà ông M tức là diện tích đất của bà gia đình ông M đang sử dụng 1,7m² có một chiều 10cm; một chiều 70cm và dài theo bức đốc nhà cũ. Phần móng nhà bà N chùi dưới đất (phía gia đình ông M sử dụng) có chiều rộng 10cm, dài hết bức tường đốc nhà, thực tế đào móng các bên đều chứng nhận. Còn 60cm đất là do bố mẹ bà N cho bố mẹ ông M mượn từ lâu không có giấy tờ gì; nay có tranh chấp và bà N không còn chứng cứ nào khác để chứng minh nên Hội đồng xét xử không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu của bà N về việc bố mẹ bà N cho bố mẹ ông M mượn một phần diện tích đất.

[4] Tòa án cấp sơ thẩm đã xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà N là đúng; Tuy nhiên do quá trình đo đạc có sai số nên đoạn ranh giới giữa hai nhà căn cứ vào bức tường nhà cũ có chiều dài 4,68m +0,14m (trụ cổng) +0,23m (từ trụ cổng đến ranh giới đường ngõ) = 5,05m không phải 4,8m N Tòa án cấp sơ thẩm xác định. Hơn nữa bà N chỉ kiện về phần đất nơi có bức tường nhà cũ nên chỉ tuyên phần đất (chính là phần móng nhà cũ sang đất ông M) là 10cm x 5,05m = 0,5m² (trị giá 2.000.000 đồng) gia đình ông M phải trả; và gia đình ông M có trách nhiệm di dời công trình hoặc vật chôn dưới đất tại phần đất 0,5m² để trả lại quyền sử dụng đất cho bà N. Do diện tích đất tranh chấp rất nhỏ nên không ảnh hưởng đến số đo các thửa đất của hai gia đình đã được cấp GCNQSD đất và cũng không cần thiết phải chỉnh sửa lại số đo hai thửa đất trên GCNQSD đất. Cần sửa án sơ thẩm về phần số đo và cách tuyên.

[5] Do sửa án sơ thẩm nên bà Nguyễn Thị N 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: Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 07/2017/DSST ngày 28/6/2017 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” của Tòa án nhân dân huyện Đ, thành phố Hà Nội.

Căn cứ các Điều 255, 256, 265 BLDS năm 2005; Các Điều 164, 166, 175 BLDS năm 2015.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N đối với ông Nguyễn Văn M.

2/ Xác định đoạn ranh giới quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị N và ông Nguyễn Văn M tại vị trí tranh chấp N sau: Đoạn ranh giới phía Đông (đất nhà bà N) là 01 đoạn thẳng song song cách đều mép ngoài tường đốc nhà cũ nhà bà N 10cm về phía đất nhà ông M, nối từ đầu phía Đông đoạn thẳng giáp ngõ đi đến đầu đoạn tường bao nhà bà N dài 5,05m là một đoạn ranh giới quyền sử dụng đất của bà N và ông M (có sơ đồ kèm theo chính là đoạn có các điểm 3-3'-A).

3/ Buộc gia đình ông Nguyễn Văn M phải trả gia đình bà Nguyễn Thị N 0,5m² đất (theo sơ đồ kèm theo bản án là phần đất được giới hạn bởi các điểm A, B,3,3',A).

Gia đình ông Nguyễn Văn M phải di dời các công trình gia đình ông đã làm trên phần đất 0,5 m² phải trả cho bà N.

4/ Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị N phải chịu 200.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm được đối trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà N đã nộp 200.000 đồng (biên lai thu số 0005400 ngày 06/12/2016) tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ.

Ông Nguyễn Văn M phải chịu án phí 200.000 (*Hai trăm nghìn*) đồng.

Án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả bà N số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng tại biên lai số 0005633 ngày 12/7/2017 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ.

5/ Trường hợp bản án, quyết định 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.

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

Nơi nhận:

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

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

Ngô Thị Thu Thiện