

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HẢI DƯƠNG**

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

Bản án số: 39/2022/DS - PT
Ngày: 28 - 9- 2022.
V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẢI DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Lâm

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Minh Tân, bà Phạm Thị Đào.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Minh Hiền - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương: Bà Phạm Thị Thùy - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Từ ngày 24 đến ngày 28 tháng 9 năm 2022, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 38/2021/TLPT - DS ngày 08/10/2021 về Tranh chấp quyền sử dụng đất. Do bản án dân sự sơ thẩm số 09/2021/DS - ST ngày 06 tháng 8 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Hà bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 29/2022/QĐ-PT ngày 31 tháng 8 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 35/2022/QĐ-PT ngày 17/9/2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Huy K (tên gọi khác: C), sinh năm 1956 (đã chết ngày 05/02/2021) và bà Ngô Thị H, sinh năm 1957

Địa chỉ: Thôn V, xã T, huyện T, tỉnh Hải Dương.

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông K:

- Chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1977

Địa chỉ: CH 2006 HH2A L, phường H, quận H, thành phố Hà Nội.

- Bà Ngô Thị H, sinh năm 1957

Địa chỉ: Thôn V, xã T, huyện T, tỉnh Hải Dương.

- Anh Nguyễn Huy Thái, sinh năm 1982, có mặt.

Địa chỉ: Thôn V, xã T, huyện T, tỉnh Hải Dương.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H: Anh Nguyễn Huy T, sinh năm 1991; địa chỉ: Thôn V, xã T, huyện T, tỉnh Hải Dương, có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của chị H: Anh Nguyễn Huy Th, sinh năm 1982; địa chỉ: Thôn V, xã T, huyện T, tỉnh Hải Dương, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Nguyễn Thanh H - Luật sư Văn phòng luật sư B, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Hải Dương, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Bị đơn: Bà Dương Thị N, sinh năm 1953

Địa chỉ: Thôn V, xã T, huyện T, tỉnh Hải Dương.

Người đại diện theo ủy quyền của bà N: Anh Nguyễn Huy C, sinh năm 1977; địa chỉ: Số nhà 14, tổ 20, khu 3, phường H, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Ông Phạm Sỹ H - Luật sư (Thẻ luật sư số 13763/LS do Liên đoàn luật sư Việt Nam cấp ngày 16/11/2018), có mặt tại phiên tòa ngày 24/8/2022, vắng mặt khi tuyên án.

Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- Anh Nguyễn Huy T, sinh năm 1991, có mặt.
- Ông Nguyễn Huy T, sinh năm 1964, vắng mặt.
- Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1965, vắng mặt.
- Ông Nguyễn Huy T, sinh năm 1960, có mặt.
- Bà Vũ Thị N, sinh năm 1965, vắng mặt.

Đều có địa chỉ: Thôn V, xã T, huyện T, tỉnh Hải Dương.

- Anh Nguyễn Huy Cường, sinh năm 1977

Địa chỉ: Số nhà 14, tổ 20, khu 3, phường H, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh

- Anh Nguyễn Huy Q, sinh năm 1984

Địa chỉ: Số nhà 12, tổ 8, khu 5, phường Y, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh.

- Chị Nguyễn Thị L, sinh năm 1982

Địa chỉ: Số 2 dãy HA 13, tổ 9, khu 3, khu đô thị H, phường H, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Q, chị L: Anh Nguyễn Huy C, sinh năm 1977; địa chỉ: Số nhà 14, tổ 20, khu 3, phường H, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh, có mặt.

Người kháng cáo: Bị đơn bà Dương Thị N.

Những người làm chứng do Tòa án xác định: Ông Mạc Văn L, ông Nguyễn Danh L, ông Nguyễn Huy T, bà Đặng Thị Th, ông Vũ Văn T, ông Nguyễn Đăng T, chị Dương Thị N, đều vắng mặt.

Những người làm chứng theo đề nghị của anh C tại cấp phúc thẩm: Ông Nguyễn Huy Ch, ông Nguyễn Huy G, ông Nguyễn Huy T, ông Nguyễn Huy K, ông Nguyễn Huy Kh, đều có địa chỉ tại thôn Thôn V, xã T, huyện T, tỉnh Hải Dương, đều có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn trình bày: Ông Nguyễn Huy K (tên gọi khác là C) và bà Ngô Thị H là chủ sử dụng hợp pháp thửa đất số 55, tờ bản đồ 02, diện tích 65m² tại thôn Thôn V, xã T, huyện T, tỉnh Hải Dương. Nguồn gốc đất là của cha ông để lại, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) lần đầu vào năm 1993 đứng tên ông K và bà H. Theo bản đồ cấp GCNQSD đất năm 1993, thửa đất có kích thước các cạnh như sau: Cạnh phía Tây dài 6,6m, cạnh phía Đông dài 4,6m, cạnh phía Bắc dài 15,5m, cạnh phía Nam dài 15,3m. Nay, ông bà cho rằng hộ liên kề là bà Dương Thị N đã lấn chiếm khoảng 13m² đất của thửa 55 nên ông bà khởi kiện đề nghị Tòa án buộc bị đơn phải trả lại diện tích đất đã lấn chiếm.

Căn cứ yêu cầu khởi kiện là: Khoảng tháng 3/2020, nhà bà N xây tường bao, qua quan sát ông bà nghi ngờ bà N đã xây lấn sang thửa đất 55. Vì vậy, gia đình ông bà đã đo kiểm tra thì thấy đất của gia đình mình bị thiếu, cụ thể cạnh phía Tây thửa 55 thiếu khoảng 1,6m, cạnh phía Nam thiếu khoảng 6,9m. Do phía Bắc của thửa 55 là ngõ đi rộng 2m rồi đến thửa 57 của nhà bà N, ông T có các mốc giới lịch sử cố định để quy chiếu, nên thửa 55 chỉ có thể bị lấn chiếm về phía Nam (tức phía nhà bà N). Mặt khác, hiện trạng thửa 53 của bà N đang thừa rất nhiều diện tích.

Qua thẩm định tài sản còn cho thấy: Một đoạn tường bao do bà N xây có phần âm móng lấn sang thửa 55 với chiều dài 1,6m, chiều rộng 9cm (xây lệch so với thân tường). Do đó, ngoài việc yêu cầu bà N phải trả lại diện tích đất đã lấn chiếm, nguyên đơn còn đề nghị Tòa án buộc bị đơn phải cắt bỏ đoạn móng tường đang xây lấn sang thửa 55 như đã nêu trên.

Theo bản đồ đo đạc hiện trạng sử dụng năm 2010, thửa 55 có sự thay đổi về hình thể và đứng tên người sử dụng đất là ông Nguyễn Huy T. Lý do có sự thay đổi này là vì khoảng năm 1997, 1998 ông K, bà H có đổi thửa đất 55 cho vợ chồng ông T, bà Đ để lấy một phần đất khác của vợ chồng ông T. Tuy nhiên, việc đổi đất hai bên chỉ thỏa thuận bằng miệng, chưa làm thủ tục gì tại cơ quan Nhà nước nên về cơ sở pháp lý đất này vẫn thuộc quyền sử dụng hợp pháp của vợ chồng ông K, bà H. Vì vậy, nếu có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Tòa án buộc bà N phải trả đất cho nguyên đơn chứ không tuyên trả cho ông T, bà Đ. Nguyên đơn không đề nghị Tòa án xem xét quan hệ đổi đất giữa hai bên trong vụ án này. Năm 1986, gia đình ông K có xây nhà xây sát tại vị trí Đông Nam thửa đất 55, sau đó vào năm 1995, 1996 sửa lên cao, giữ nguyên móng và tường cũ. Tuy nhiên, tường nhà giáp nhà bà N chỉ có điểm A (theo sơ đồ thẩm định) là nguyên đơn xây đúng mốc giới, còn sau điểm A tịnh tiến về phía Tây nguyên đơn xây lùi vào so với mốc giới vì khi đó ao chưa có bờ kè, nếu xây tường đúng sát mép ao công trình sẽ dễ bị sụt lún, đổ vỡ.

Bị đơn trình bày: Thửa đất 53 có nguồn gốc cha ông để lại cho vợ chồng bà N từ năm 1984. Chồng bà N chết từ năm 1987, nên năm 1993 một mình bà N đứng tên GCNQSD đối với thửa đất này. Do gia đình bà N làm mất GCNQSD đất, nên ngày 6/3/2020 UBND huyện Thanh Hà đã cấp lại GCNQSD đất cho bà N đối với thửa đất trên. Hiện bà N là người quản lý, sử dụng đất này. Nhà và công trình trên đất đều là tài sản riêng của bà N, không liên quan tới ai khác. Ngoài bà N ra, không ai có công

sức gì đối với nhà đất này. Khoảng năm 1995, 1996, bà N thấy nhà ông K có xây nhà trên thửa 55. Khi đó bà có hỏi họ về mốc giới đất và được họ trả lời là đã xây hết đất của họ. Tại thời điểm ông K xây công trình nhà xây sát, đất nhà bà N vẫn là ao, chưa san lấp và chưa xây công trình gì. Khoảng tháng 9/2019, bà N bắt đầu xây nhà trên đất này, đến tháng 01/2020 thì hoàn thành. Khi bà xây nhà nguyên đơn biết nhưng không ý kiến gì. Khoảng tháng 02/2020, bà N xây tường bao giáp tường công trình nhà ông K xây như bà nêu trên, tường bao xây được khoảng 50cm thì phía nguyên đơn có ý kiến và không cho bà xây tiếp. Do việc hòa giải tại thôn, xã không thành nên nguyên đơn tiếp tục khởi kiện đến Tòa án. Bị đơn không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì xác định không có việc lấn chiếm đất của nguyên đơn.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Huy T và bà Nguyễn Thị Đ trình bày:* Việc ông bà đổi một phần đất tại thửa 54, 56 với thửa đất số 55 thống nhất như nguyên đơn khai nêu trên. Nếu có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Tòa án buộc bị đơn phải trả đất cho nguyên đơn chứ không tuyên trả cho vợ chồng ông bà. Ông bà không đề nghị Tòa án xem xét quan hệ đối đất giữa hai bên trong vụ án này. Ngôi nhà trên thửa 55 là do vợ chồng ông K xây. Ông bà không có công sức gì đối với nhà đất tranh chấp nên không yêu cầu ai phải trả công sức gì cho mình trong vụ án này.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Huy T trình bày:* Như quan điểm nguyên đơn nêu trên. Hiện nay nguyên đơn đang cho anh ở nhờ trên nhà đất này. Anh không có công sức gì đối với nhà đất đang tranh chấp.

** Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Huy C, anh Nguyễn Huy Q và chị Nguyễn Thị L trình bày:* Như lời khai của bị đơn nêu trên.

** Kết quả thẩm định tại chỗ ngày 14/7/2021 và kết quả định giá tài sản thể hiện:* Xác định diện tích đất tranh chấp có giá 3.500.000 đồng/1m² đất ở. Tài sản trên đất tranh chấp gồm một phần ngôi nhà kiên cố và một phần lán lợp tôn của bà N (các đương sự không yêu cầu định giá); tường bao trị giá = 10.575.000 đồng; sân bê tông trị giá = 103.175 đồng/1m². Ngoài ra, tại vị trí tường bao đoạn QR = 1,6 m do bà Năm xây, có móng lệch với thân tường với chiều rộng xây lệch = 9cm tiến về phía Bắc. Giá trị công sức san lấp = 115.000 đồng/1m².

Tại bản án số 09/2021/DS-ST ngày 06/8/2021, Tòa án nhân dân huyện Thanh Hà, tỉnh Hải Dương đã căn cứ Điều 166, Điều 170, Điều 203 Luật đất đai 2013; Điều 164, Điều 166, Điều 175, Điều 583, khoản 2 Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 228, Điều 229, Điều 147, Điều 158, Điều 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Luật phí và lệ phí; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

1.1 Xác nhận bà Dương Thị N đã lấn chiếm 13,8m² đất thuộc thửa số 55, tờ bản đồ số 02 tại thôn Thôn V, xã T, huyện T, tỉnh Hải Dương của ông Nguyễn Huy K (tên gọi khác: C) và bà Ngô Thị H theo hình AHB (có sơ đồ kèm theo).

Xác nhận đoạn RQ (có sơ đồ kèm theo) có phần âm móng công trình của bà Dương Thị N xây lấn sang thửa 55 với chiều rộng là 9cm, chiều dài là 1,6m.

1.2 Buộc bà Dương Thị N phải trả cho bà Ngô Thị H, chị Nguyễn Thị H và anh Nguyễn Huy Th 6,6m² đất theo hình ANM (có sơ đồ chi tiết kèm theo). Bà N có trách nhiệm tháo dỡ phần mái tôn lợp trên phần đất này.

Bà H, chị H, anh Th được quyền sở hữu các tài sản trên đất này gồm: 10,21m tường bao trị giá 7.883.000 đồng; 6,6m² sân bê tông trị giá 681.000 đồng, trị giá công sức tôn tạo vượt lập 0,825m³ đất = 95.000 đồng. Bà H, chị H, anh Th phải thanh toán cho bà Dương thị N giá trị các công trình trên đất = 8.659.000 đồng.

1.3 Giao cho bà Dương Thị N quản lý, sử dụng 7,2m² đất theo hình HBMN (có sơ đồ kèm theo)

Bà Năm phải thanh toán cho bà H, anh Th, chị H giá trị quyền sử dụng 7,2m² đất là 25.200.000 đồng.

1.4 Bà Dương Thị N có trách nhiệm cắt bỏ phần móng công trình đoạn RQ (có sơ đồ kèm theo) xây lấn sang thửa 55 (lấn phần âm), với chiều rộng móng lấn là 9cm, chiều dài là 1,6m. Trường hợp bà N không chủ động cắt bỏ đoạn móng này, nguyên đơn được quyền cắt bỏ nhưng trong quá trình cắt móng phải đảm bảo không làm ảnh hưởng tới kết cấu công trình tường bao và nhà mái bằng liền kề của bà N.

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản, án phí sơ thẩm và quyền kháng cáo..

Ngày 16/8/2021, bà N kháng cáo bản án, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Anh C giữ nguyên kháng cáo của bà N. Anh xác định bà N không lấn chiếm đất của nguyên đơn. Thửa đất số 53 trước đây là ao, xung quanh ao về phía Nam của thửa đất là bờ tre và gò đất, phần giáp ranh với thửa đất số 55 mà nguyên đơn cho rằng bà N lấn chiếm là phần ao được gia đình anh san lấp thời gian khoảng từ năm 1990 đến 1994, đất san lấp là đất thịt nên nay nếu có tiến hành xem xét thẩm định đào lên cũng không thể xác định được dấu vết của ao và phần ranh giới hai thửa đất nên đề nghị Tòa án không tiến hành xem xét thẩm định để xác định ao và ranh giới đất. Sau khi lấp phần ao này thì bà N làm vườn trồng chuối, giữa hai thửa đất không có ranh giới gì vì hai bên đất của hai gia đình đều là vườn. Hiện nay, cũng không còn mốc giới lịch sử nào để xác định ranh giới trước đây của hai thửa đất vì gia đình bà N đã xây dựng công trình. Năm 2020, bà N đã xây công trình và tường bao ở phần đất giáp ranh này, bà H và ông T đã ký xác nhận và sơ đồ do gia đình anh đo vẽ năm 2019, thừa nhận ranh giới như hiện trạng hiện nay. Anh xác định bà N không lấn chiếm đất của nguyên đơn, thửa đất số 55 bị thiếu đất và cạnh phía Tây của thửa đất 55 không đủ chiều rộng theo bản đồ địa chính là do bị lấn về phía ngõ bê tông phía Bắc lối đi vào nhà ông T của thửa đất và thửa đất số 57 của gia đình ông Thức, bà N. Anh không đồng ý việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định điểm C1 trong sơ đồ thẩm định là điểm cố định có tính lịch sử.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn trình bày: Bản đồ 299 lập năm 1984 không ghi tọa độ. Trong hồ sơ vụ án không có GCNQSDĐ của thửa đất số 55, bản đồ địa chính năm 1993 không phải là giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất nên không có căn cứ xác định nguyên đơn đã được quyền sử dụng đôi với phần diện tích đất tranh chấp và thực tế nguyên đơn hiện đang không sử dụng phần đất này. Năm 2019, phía nguyên đơn đã ký thừa nhận ranh giới đất khi bà N đã xây công trình và tường bao trên phần diện tích tranh chấp này. Thửa đất 53 của gia đình bà N có diện tích lớn hơn diện tích trong GCNQSDĐ là do gia đình bà N phá gò đất và bờ tre phía Nam của thửa đất để sử dụng. Thửa đất số 55 và 57 theo bản đồ 299 là thửa 44, khi tách đất cho các con thì bố mẹ ông K, ông T chỉ cho bằng miệng, không có căn cứ để xác định ngõ đi 2m vào đất ông T. Tại cấp sơ thẩm, Thẩm phán và Thư ký đã có hành vi vi phạm trong việc thu thập chứng cứ cụ thể là viết thêm nội dung vào biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 29/4/2021, anh C cũng đã có đơn tố cáo về nội dung này nên việc đánh giá chứng cứ của Thẩm phán sơ thẩm sẽ không vô tư, khách quan. Đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại vụ án.

Người đại diện của nguyên đơn không đồng ý với toàn bộ nội dung kháng cáo và ý kiến của bị đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm. Xác định trước đây thửa đất 53 của gia đình bà N là ao đã san lấp từ rất lâu, ranh giới đất của hai thửa là mép ao nhưng nay mép ao không còn vì bà N đã san lấp ao, sau khi san lấp ao thì bà N làm vườn trồng cây, từ đó hai thửa đất không có ranh giới cố định. Trước thời điểm bà N xây nhà và tường bao cũng không có ranh giới gì, khi bà N xây công trình qua kiểm tra đất thấy thiếu nên nguyên đơn mới tranh chấp. Vì trước đây đất của hai bên đều là vườn, không có ranh giới và hiện nay cũng không còn dấu vết lịch sử nào để xác định ranh giới. Thửa đất 55 đã được cấp GCNQSDĐ tuy nhiên hiện nay đã bị thất lạc, căn cứ cấp GCNQSDĐ là bản đồ địa chính năm 1993 đã xác định dấu vết và công trình lịch sử của gia đình ông T, bà N, công trình nhà cấp 4 trên thửa đất số 55 cũng có trước khi được cấp GCNQSDĐ, cạnh giáp ranh giữa hai thửa đất là một đường thẳng chứ không gấp khúc thành nhiều đoạn như hiện nay, nên không đồng ý với ý kiến của bị đơn xác định thửa 55 bị thiếu đất là do ngõ đi 2m và thửa đất số 57 của gia đình ông T, bà N.

Người làm chứng là ông Nguyễn Huy Ch trình bày: Ông là người trong họ với cả nguyên đơn và bị đơn, ông ở gần và biết rõ nguồn gốc 02 thửa đất số 53 và 55 nêu trên đều do cha ông để lại. Ông xác định tại thời điểm đo bản đồ năm 1993, ông có chứng kiến và xác định cạnh ranh giới giữa hai thửa đất khi đo vẽ là một đường thẳng và là mép ao, không bị gấp khúc. Khoảng năm 1989, cụ V là bố ông K và ông T chia thửa đất 44 theo bản đồ 299 cho hai ông sử dụng có sự chứng kiến của ông, khi đó chưa ngõ đi 2m vào nhà ông T như hiện nay, còn sau này khi lập bản đồ có xác định ngõ đi này hay không ông không nắm được. Khi ông K làm nhà xây sát thì ông K đã xây hết đất, phía sau nhà là ao của bà N. Thửa đất 53 của bà N trước đây là ao, có bờ tre và gò đất ở cạnh đất phía Nam, khoảng năm 1984 gia đình bà N phá bờ tre và gò đất đi để sử dụng làm vườn, phần ao ở vị trí đất hai bên tranh chấp được lấp cách đây khoảng gần 30 năm, bà N sử dụng để làm vườn, khoảng năm 2019 thì bà N đổ cát lấp phần ao ở phía sau nhà chính hiện nay và xây nhà.

Những người làm chứng là ông Nguyễn Huy G, ông Nguyễn Huy T, ông Nguyễn Huy K, ông Nguyễn Huy K đều xác định thửa đất 53 của bà N trước đây là ao, có bờ tre và gò đất ở cạnh phía Nam việc gia đình bà N phá bờ tre và gò đất đi để sử dụng làm vườn và việc đổ cát lấp phần ao phía sau nhà chính hiện nay thống nhất như lời khai ông Ch nêu trên.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án và đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bà N, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Bà N được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử (HĐXX) nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của bà N trong thời hạn luật định và thuộc trường hợp được miễn nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định nên được xác định là kháng cáo hợp lệ.

[2] Tại phiên tòa vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông T, bà Đ, bà N và người bảo vệ quyền và lợi ích của nguyên đơn. Tuy nhiên, những người này hoặc đã được triệu tập hợp lệ lần thứ 2 hoặc đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. HĐXX tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn:

Thửa đất số 55 và thửa đất số 53 đều có nguồn gốc do cha ông để lại cho các bên đương sự. Theo bản đồ 299 năm 1984 thì thửa đất số 55 là một phần của thửa đất số 44, tờ bản đồ số 02 đứng tên cụ V là bố ông K, ông T. Khoảng năm 1988, thì cụ V tách thửa đất trên cho ông T và ông K sử dụng. Thửa đất 53 đã được cấp GCNQSDĐ lần đầu năm 1993 đứng tên bà N, diện tích 160m². Do gia đình bà N làm mất GCNQSDĐ nên theo yêu cầu của bà N, ngày 06/3/2020 UBND huyện Thanh Hà cấp lại GCNQSDĐ cho bà N đối với thửa đất trên. Đối với thửa đất 55, tuy trong hồ sơ vụ án không thu thập được bản sao GCNQSDĐ, nguyên đơn trình bày đã nộp cho UBND xã để đóng dấu trang 3, xem xét các tài liệu trong hồ sơ vụ án như hồ sơ cấp GCNQSDĐ (trong đơn xin cấp GCNQSDĐ đã thể hiện rõ diện tích, kích thước, hình thể thửa đất), sổ theo dõi cấp GCNQSDĐ lưu giữ lại UBND xã T, huyện T và kết quả xác minh với UBND xã T có căn cứ xác định thửa đất số 55 ông K, bà H đã được cấp GCNQSDĐ, diện tích, hình thể và độ dài từng cạnh của thửa đất phù hợp với bản đồ địa chính năm 1993. Từ khi được cấp GCNQSDĐ hai bên không khiếu kiện gì về các GCNQSDĐ đất đã được cấp nêu trên. Do vậy, bà N và ông K, bà H được quyền sử dụng hợp pháp các thửa đất nêu trên. So với bản đồ địa chính 299 thì hiện trạng 02 thửa đất có sự thay đổi nhất định và được lập trước thời điểm các bên được cấp GCNQSDĐ đất, nên việc Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào bản đồ địa chính năm 1993, hồ sơ cấp GCNQSDĐ và hiện trạng sử dụng đất của kết quả xem xét thẩm định tại chỗ để làm căn cứ giải quyết vụ án là có cơ sở.

Xem xét về quá trình sử dụng 02 thửa đất và việc thiết lập hồ sơ địa chính năm

1993 và việc cấp GCNQSDĐ, HĐXX thấy rằng: Theo lời khai của bị đơn và các tài liệu khác có trong hồ sơ vụ án thì thửa đất số 53 trước đây là ao, sau đó bà N đã lấp ao để làm vườn và sau đó xây dựng các công trình như hiện nay. Bị đơn cho rằng trước đây ở cạnh phía N của thửa đất 53 có bờ tre và gò đất sau này bà N đã phá bờ tre và gò đất đi để sử dụng làm vườn trồng cây và đây là lý do diện tích thửa đất số 53 có diện tích lớn hơn diện tích trong bản đồ địa chính năm 1993 và trong GCNQSDĐ. Tại phiên tòa, những người làm chứng theo yêu cầu của anh C đều xác định trước đây cạnh phía N của thửa đất 53 có bờ tre và gò đất như lời khai bị đơn. Tuy nhiên, khoảng năm 1984 gia đình bà N đã phá bờ tre và gò đất đi để sử dụng. Kết quả xác minh tại UBND xã T, huyện T và những người tham gia đo đạc bản đồ địa chính thời điểm năm 1993 xác định khi tiến hành đo đạc để thiết lập bản đồ địa chính thì gò đất và bờ tre không còn và phần đất có bờ tre và gò đất này đã được đo vào thửa đất 53 của bà N. Xem xét bản đồ địa chính năm 1993 và bản đồ theo dõi sơ đồ phân mảnh theo số liệu đo đạc bản đồ địa chính năm 1993 thì cạnh phía N của thửa đất 53 giáp với đường thôn, không thể hiện phần đất trống hoặc gò đất hay bờ tre. Do vậy, không có căn cứ để xác định diện tích thửa đất số 53 tăng lên là do gia đình bà N sử dụng phần đất đã phá gò đất, bờ tre nêu trên, phần đất này đã nằm trong GCNQSDĐ mà bà N đã được cấp nêu trên.

Bị đơn xác định, tại kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 26/8/2019 bên phía nguyên đơn đã ký thừa nhận hiện trạng như hiện nay, những người ký là bà H và ông T, HĐXX thấy rằng: Việc đo vẽ trên bà N tự thuê Công ty tư vấn khảo sát và dịch vụ đất đai T đo vẽ để bà N làm thủ tục đề nghị cấp GCNQSDĐ, tại thời điểm đo vẽ bà H, ông T không chứng kiến. Xem xét hồ sơ cấp GCNQSDĐ năm 2020 của UBND huyện T đối với thửa đất 53 thì thấy bà N chỉ được cấp lại GCNQSDĐ theo đúng số đo, hình thể, diện tích thửa đất theo hồ sơ địa chính năm 1993 và GCNQSDĐ đã được cấp lần đầu năm 1993. Sau khi được cấp GCNQSDĐ thì bà N không khiếu kiện đối với việc cấp GCNQSDĐ nêu trên, nên không có căn cứ xác định phía nguyên đơn đã thừa nhận ranh giới đất như kết quả hiện trạng trên.

Thửa đất số 55 là đất thổ cư, ông K, bà H đã được cấp GCNQSDĐ như nhận định trên. Hiện trạng cạnh phía Đông của thửa đất 55 và 53 đều thiếu so với GCNQSDĐ và bản đồ địa chính. Tuy nhiên, mốc giới phía Đông Bắc của thửa đất số 55 qua lời khai các bên đương sự, lời khai những người làm chứng, việc cung cấp thông tin của chính quyền địa phương và qua xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện có công trình là ngôi nhà xây sát do nguyên đơn đã xây dựng từ trước, có phần móng và tường phía dưới xây trước thời điểm đo bản đồ và cấp GCNQSDĐ năm 1993. Quá trình xem xét thẩm định tại chỗ tại cấp sơ thẩm xác định được móng nhà cách tường nhà 0,09m. Nguyên đơn xác định điểm mốc A trong sơ đồ thẩm định (góc nhà xây sát) nguyên đơn đã xây đúng mốc giới. Ngoài công trình này, các bên đương sự không đưa ra được chứng cứ nào khác để chứng minh ranh giới. Trên móng nhà đang có một phần trát bê tông là của bị đơn làm. Do đó, có căn cứ xác định bà N đã lấn chiếm 0,09m cạnh phía Đông của thửa 55. Hiện trạng cạnh phía Nam và phía Tây của thửa đất số 55 là tường bao nhà bà N xây năm 2020. Điểm mốc Tây Bắc của thửa 55 (giáp lối đi giữa thửa 55 và thửa 57) không có ranh giới phân chia cụ thể. Như nhận định ở phần trên, thửa đất 55 và thửa đất 57 được tách ra từ thửa số 44 theo hồ sơ 299. Sau khi được tách đất gia đình ông T, bà N đã xây dựng công

trình để xác định ranh giới đất của mình, hiện nay các công trình đó vẫn còn. Căn cứ vào lời khai của ông T, bà N là người có công trình xây dựng và kết quả xác minh với chính quyền địa phương, lời khai của những người trực tiếp đo đạc bản đồ, có căn cứ xác định điểm mốc phía Tây Nam là điểm móng tường công trình phụ nhà ông T, bà N 0,33m về phía Nam (xác định là điểm C1) trong sơ đồ thẩm định là mốc giới lịch sử để xác định ranh giới thửa đất số 57 và ngõ đi 2m vào đất gia đình ông Tr để xác định diện tích còn lại của thửa đất 55 là có cơ sở. Từ điểm C1 kéo thẳng về phía Nam một đoạn dài 2m là độ rộng lối đi giữa thửa 55 và 57 vào đất ông T, đối chiếu với kết quả thẩm định hiện trạng trực tiếp xác định cạnh phía Tây của thửa đất số 55 còn thiếu 2m có căn cứ.

Xem xét hiện trạng sử dụng phần đất tranh chấp giữa hai bên trước thời điểm gia đình bà N xây công trình và tường bao năm 2020, HĐXX thấy rằng: Tại phiên tòa phúc thẩm, hai bên đương sự đều xác định trước thời điểm bà N xây dựng công trình thì phần đất này là vườn, không xác định được ranh giới cụ thể của mỗi gia đình đến đâu. Các bên đương sự cũng không chỉ ra được ranh giới hoặc dấu mốc lịch sử trước đó. Bản thân anh C là người đại diện cho bị đơn cũng xác định trước đây thửa đất của bà N là ao, phần đất ao ở khu vực đất có tranh chấp được bà N lấp bằng đất thịt đến nay không thể đào lên để xác định phía dưới trước đây có phải là ao hay không vì đất đã hàn thổ. Ông Ch là người làm chứng theo yêu cầu của anh C cũng xác định hiện trạng phần đất giáp ranh giữa hai thửa đất trước đây và tại thời điểm đo vẽ bản đồ năm 1993 là một đường thẳng. Tuy nhiên, hiện trạng hiện nay thì phần giáp ranh này, bà N đã xây công trình, không còn là một đường thẳng. Do vậy, có căn cứ xác định ranh giới giữa hai thửa đất là một đường thẳng như bản đồ địa chính năm 1993 và GCNQSDĐ mà hai bên gia đình đã được cấp.

Sau khi xác định 2m còn thiếu của cạnh Tây thửa đất 55, nối điểm này với mốc giới điểm A trong sơ đồ thẩm định thì thửa đất 55 có hình thể phù hợp với hình thể được thể hiện trong bản đồ địa chính và GCNQSDĐ đã cấp cho ông K, bà H, phần đất này không nằm trong GCNQSDĐ đã cấp cho bà N. Do vậy, bản án sơ thẩm xác định bà N đã lấn chiếm của nguyên đơn diện tích đất 13,8m² tại thửa đất 55 là có căn cứ.

Trên phần diện tích lấn chiếm, bà N đã xây dựng một phần nhà kiên cố, để đảm bảo việc sử dụng cũng như kết cấu của toàn bộ công trình, Tòa án cấp sơ thẩm đã giao cho bà N sử dụng diện tích 7,7m², bà N phải trả tiền giá trị đất cho nguyên đơn; đối với diện tích đất còn lại là 6,6m² buộc bà N phải trả lại cho nguyên đơn, đồng thời quyết định buộc nguyên đơn phải trả bà N giá trị công trình trên đất là phù hợp, đảm bảo quyền lợi của bà N.

Đối với phần móng công trình đoạn QR dài 1,6m, qua xem xét thẩm định xác định đây là móng công trình phần âm của bà N xây lún 9cm sang thửa 55 sau khi được quyết định giao cho bà N sử dụng phần diện tích đất 7,7m² nêu trên, phần này không được xác định trong diện tích đất lấn chiếm. Xét đây chỉ là phần móng tường bao của gia đình bà N, việc phá bỏ không ảnh hưởng đến kết cấu bức tường, cấp sơ thẩm đã buộc bà N phải cắt bỏ phần móng này là phù hợp, tránh việc các bên sau này còn xảy ra tranh chấp.

Về chi phí thẩm định, định giá tài sản. Bị đơn phải chịu 10.000.000 đồng chi phí

xem xét thẩm định tại chỗ và 2.700.000 đồng chi phí định giá tài sản. Bị đơn đã nộp 6.300.000 đồng nên còn phải hoàn trả cho nguyên đơn 6.400.000 đồng chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản là có căn cứ phù hợp với quy định tại Điều 157, Điều 158, Điều 164, Điều 165, Điều 166 Bộ luật tố tụng dân sự.

Xem xét ý kiến của bị đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn cho rằng Thẩm phán và Thư ký cấp sơ thẩm đã có hành vi nghi thêm nội dung vào biên bản xem xét thẩm định tại chỗ sau khi anh C đã ký vào biên bản, dẫn đến việc đánh giá chứng cứ không khách quan, HĐXX thấy rằng: Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 26/4/2021 của Tòa án cấp sơ thẩm có nội dung “*Ông T, bà N có ý kiến: Cạnh C1, C2 đất ông bà là một đường thẳng. Hiện trạng một phần công trình nhà bà đang xây dựng nhờ sang đất ông T. Tuy nhiên giữa nhà bà và ông T không có tranh chấp. Tuy nhiên, ông bà đề nghị Tòa án căn cứ đo thẩm định theo giấy chứng nhận (QDS đất là một đường thẳng*”. Nội dung này, anh C cho rằng được viết thêm sau khi anh đã ký vào biên bản. Tuy nhiên, sau buổi xem xét thẩm định tại chỗ nêu trên, anh C có đơn đề nghị xem xét thẩm định tại chỗ và ngày 14/7/2021 Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành xem xét thẩm định lại theo yêu cầu của anh C. Tại phiên tòa ngày 06/8/2021, phía nguyên đơn cũng đề nghị Hội đồng xét xử sơ thẩm căn cứ vào kết quả xem xét thẩm định ngày 14/7/2021 để xác định diện tích đất tranh chấp và các mốc giới để quy chiếu. Về nội dung ý kiến của ông T, bà N được ghi trong biên bản thẩm định ngày 26/4/2021 nêu trên, tại phiên tòa sơ thẩm và tại cấp phúc thẩm, ông T, bà N vẫn trình bày thống nhất nội dung trên. Nội dung ghi thêm trên trong biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 26/4/2021 không ảnh hưởng đến kết quả giải quyết vụ án của Tòa án cấp sơ thẩm. Các tài liệu chứng cứ khác được Tòa án cấp sơ thẩm thu thập theo đúng trình tự thủ tục, có giá trị chứng minh.

Từ nhận định trên, HĐXX không có căn cứ chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bà N, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Thanh Hà.

[4] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận, Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm nên bà N phải chịu án phí phúc thẩm. Tuy nhiên, bà N là người cao tuổi nên được miễn án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

[1] Không chấp nhận kháng cáo của bà Dương Thị N. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 09/2021/DS-ST ngày 06 tháng 8 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Hà, tỉnh Hải Dương.

[2] Về án phí phúc thẩm: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà Dương Thị N.

[3] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ khi hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

[4] Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Hải Dương;
- TAND huyện Thanh Hà;
- CC THADS huyện Thanh Hà;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Văn Lâm