

Bản án số: 17/2021/DS-PT

Ngày: 04-5-2021

"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 Hải Bằng.

Các thẩm phán: Ông Trần Hữu Hiệu và bà Đoàn Thị Hương Nhu.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Công –Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương.

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

Ngày 04 tháng 5 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 07/2021/TLPT-DS ngày 09/3/2021 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”. Do bản án Dân sự sơ thẩm số 05/2020/DS-ST ngày 30/10/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Chí Linh bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 07/2021/QĐXX-PT ngày 16/4/2021 giữa:

1. *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1940; Địa chỉ: Số nhà 150, quốc lộ X, khu dân cư Y, phường S, thành phố C, tỉnh Hải Dương, có mặt.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà H:* Bà Ngô Thị Xuân T – Trợ giúp viên pháp lý thuộc Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Hải Dương, có mặt.

2. *Bị đơn:* Ông Dương Văn L, sinh năm 1958; Địa chỉ: Số nhà 148, quốc lộ X, khu dân cư Y, phường S, thành phố C, tỉnh Hải Dương, có mặt.

3. *Người kháng cáo:* nguyên đơn – bà Nguyễn Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án Dân sự sơ thẩm số 05/2020/DS-ST ngày 30/10/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Chí Linh, vụ án có nội dung tóm tắt như sau:

- *Theo nguyên đơn bà Nguyễn Thị H trình bày:* Thừa đất số 47, tờ bản đồ số 47 tại địa chỉ số 150, Quốc lộ X, khu dân cư Y, phường S, thành phố C, tỉnh Hải Dương mà bà hiện đang sử dụng có nguồn gốc do bà mua của ông K (hiện nay

không rõ địa chỉ) từ năm 1967 và chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thửa đất của bà có phía Đông giáp Quốc lộ 37, phía Tây giáp đường xóm, phía Bắc giáp đất ông L, phía Nam giáp đất nhà anh T và bà S1. Theo bản đồ địa chính được đo vẽ năm 2008, thửa đất của bà có chiều rộng mặt Quốc lộ 37 là 13,04m. Năm 1980, bà xây nhà chính ở phần phía Bắc của thửa đất giáp đất ông L. Nhà bà xây móng bê có chiều rộng là 1,2m và xây tường nhà thu vào giữa 0,2m nên mỗi bên móng là 0,5m. Thửa đất của bà hướng Đông, khi làm nhà bà lấy hướng ghé Nam 0,25 m nên bà có để lại một phần đất giáp đất ông L có chiều rộng mặt đường Quốc lộ 37 là 0,75m có hình đuôi cò nhỏ về phía sau. Ông L xây nhà sau, có xây một tủ tường ở phần phía trên nhà gần Quốc lộ 37 thò sang phần diện tích đất của bà và lắp đặt các ống thoát nước trên diện tích đất này. Khi biết được việc này, bà có sang nói chuyện và không đồng ý cho ông L đặt đường ống nước trên phần đất này thì anh trai ông L là ông S2 nhờ bà cho ông L đặt nhờ đường ống nước, bà H đồng ý. Tuy nhiên, qua quá trình sử dụng ông L lại nhận phần đất mà bà để lại giáp nhà ông L nêu trên là đất của ông L. Đến năm 2016, bà làm đơn đến Ủy ban nhân dân phường S yêu cầu giải quyết tranh chấp. Ủy ban nhân dân phường S đã nhiều lần hòa giải nhưng ông L vẫn không trả bà phần đất trên. Nay bà khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông L phải trả bà diện tích đất đã lấn chiếm nêu trên và tháo dỡ toàn bộ công trình đã xây dựng, lắp đặt trên đất.

- Theo bị đơn ông Dương Văn L trình bày: Thửa đất số 42, tờ bản đồ số 47 mà hiện nay ông đang sử dụng tại địa chỉ số 148, Quốc lộ X, khu dân cư Y, phường S, thành phố C có nguồn gốc do ông mua của ông Dương Thanh B từ năm 1985, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thửa đất có chiều rộng mặt Quốc lộ 37 khoảng 5m, có cạnh phía Nam giáp đất bà H, cạnh phía bắc giáp đất ông Q, bà P. Khi ông mua thửa đất này thì gia đình bà H và gia đình ông Hồng đã xây nhà kiên cố. Do thửa đất của ông không vuông vắn, phía mặt đường rộng nhưng ở giữa đất lại hẹp và có hướng chệch về phía Đông Nam, nên năm 1989 ông xây nhà nhưng không xây hết đất mà để lại một phần đất phía trên giáp nhà bà H có chiều rộng mặt Quốc lộ 37 là 0,75m để cho cân đối nhà và cũng để làm lối đi về phía sau nhà dọn vệ sinh. Ở phần phía trên nhà, do diện tích đất hẹp, để tận dụng không gian sử dụng ông đã xây 01 tủ tường bằng bê tông sang phần lối đi vào phía sau. Việc đi lại vào phía sau phải đi dưới gầm tủ tường này, nhưng sau này Quốc lộ 37 được nâng cấp cao lên, ông cũng đổ đất đầy vào lối đi này cho bằng đường. Hiện nay, lối đi này ông không sử dụng để đi về phía sau nhà. Ở bên dưới lòng đất, ông vẫn đặt đường ống thoát nước và đường ống nước máy vào nhà. Về kích thước hình thể phần diện tích đất tranh chấp mà bà H đưa ra ông không thắc mắc gì. Tuy nhiên, ông không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H vì ông xác định ông không lấn chiếm đất của bà H, phần đất đó là của ông và ông đã sử dụng ổn định nhiều năm nay. Bà H căn cứ vào bản đồ địa chính đo vẽ năm 2008 để đòi ông diện tích

đất này là không đúng vì thời điểm đo vẽ bản đồ này ông không ký vào biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất.

- *Xác minh tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố C và UBND phường S, thành phố C thể hiện:*

Các thửa đất của bà H và ông L đang sử dụng đều chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

+ Tại bản đồ địa chính đo vẽ năm 1993, thửa đất của bà H là thửa số 203, diện tích 506m², có cạnh phía Đông Bắc giáp Quốc lộ 37; phía Đông Nam giáp đất nhà ông T, ông M, bà S2; phía Tây Nam giáp ngõ đi; phía Tây Bắc giáp đất nhà ông L, bà Hai. Thửa đất của ông L là thửa số 189, diện tích 59m², có cạnh mặt Quốc lộ 37 hướng Đông Bắc; cạnh hướng Đông Nam giáp đất bà H, cạnh Tây Nam và Tây Bắc đều giáp đất của gia đình bà Hai.

+ Tại bản đồ đo vẽ năm 2008: Thửa đất của bà H là thửa số 47, diện tích 722,8m². Thửa đất của ông L là thửa số 42, diện tích 70,8m². Cả hai thửa đất đều có sự biến động về diện tích (tăng lên) so với bản đồ đo vẽ năm 1993. Đối với thửa đất của bà H do trong quá trình đo vẽ, tính toán có sự sai sót còn thửa đất của ông L là do quá trình sử dụng ông L nhận chuyển nhượng thêm đất của người khác. Theo bản đồ đo vẽ năm 2008, phần đất có tranh chấp giữa bà H và ông L nằm trong thửa đất của bà H. Việc đo vẽ này là theo sự chỉ mốc giới của người sử dụng đất. Tại biên bản xác minh ranh giới, mốc giới thửa đất bà H đang sử dụng được đo vẽ năm 2007 để thiết lập bản đồ hiện trạng năm 2008 không thể hiện phần giáp ranh với thửa đất của ông L và không có chữ ký của ông L ở phần các chủ đất tiếp giáp ký tên. Tại biên bản xác định ranh giới mốc giới thửa đất của ông L không có chữ ký của chủ đất giáp ranh là bà H và cũng không có chữ ký của ông L.

- *Người làm chứng là ông Dương Thanh B trình bày:* Năm 1985, ông có chuyển nhượng cho ông L một phần diện tích thửa đất của gia đình ông giáp đất bà H mà hiện nay ông L đang sử dụng. Thửa đất có chiều rộng mặt Quốc lộ 37 khoảng gần 5m. Khi chuyển nhượng hai bên chỉ viết giấy cho nhau chứ không làm thủ tục qua chính quyền địa phương. Năm 1989 ông L xây nhà. Khi xây nhà, ông L có để lại một lối đi (có phần mặt đường Quốc lộ 37 rộng, phần cuối hẹp) để đi về phía sau nhà dọn vệ sinh. Ở phần phía trên nhà chính ông L có xây 01 tú tường thò sang lối đi vào nêu trên. Trước đây, nền đất thấp nên việc đi lại qua lối trên vào phía sau phải đi qua gầm tú tường. Các thửa đất của ông, ông L và bà H đều có hướng Bắc ghé Đông, không vuông góc với Quốc lộ 37. Năm 2004, ông có cho ông L khoảng hơn 10m² đất ở phía sau để làm công trình phụ như hiện nay. Theo ông, diện tích đất tranh chấp giữa bà H và ông L là phần lối đi của ông L nêu trên và ông khẳng định phần đất đó trước đây gia đình ông sử dụng và ông đã chuyển nhượng cho ông L.

- *Người làm chứng là ông Dương Văn S2 trình bày:* Ông là anh trai ông L. Năm 1989 – 1990 ông làm thợ xây có tham gia xây nhà và quản lý thợ xây cho ông

L. Ông biết thửa đất của ông L có nguồn gốc mua của ông Hồng năm 1985. Thời điểm ông L xây nhà, các thửa đất bên cạnh là đất nhà bà H và ông Hồng đã xây nhà kiên cố. Vì thửa đất của ông L không được vuông vắn, có chiều rộng mặt Quốc lộ 37 khoảng gần 5m, nhưng ở giữa thửa đất lại bị thắt nhỏ, phía cuối đất lại rộng hình thước thợ về phía nhà bà H. Do vậy, khi xây nhà ông thiết kế nhà cho phù hợp với khuôn đất và mặt nhà vuông góc với Quốc lộ 37, chiều rộng trong lòng nhà phía ngoài giáp đường là 4 m, chiều rộng trong nhà chỗ nhỏ nhất khoảng 3,5m. Vì xây vuông nhà nên có để lại một lối đi vào phía sau giáp đất bà H, lối đi này hình đuôi cò, chiều rộng phía ngoài giáp đường khoảng 0,8m, phía cuối khoảng 35cm để đi vào dọn vệ sinh ở phía sau nhà. Ở dưới lòng lối đi đặt đường ống thoát nước. Ở gian nhà ngoài có xây 01 tủ tường bằng bê tông cấy vào tường thò sang lối đi vào phía sau nêu trên nhưng không chạm vào tường nhà bà H. Thời điểm đó, do nền đất thấp hơn nhiều so với bây giờ nên việc đi lại vào phía sau vẫn chui qua gầm tủ tường được. Thời điểm ông L làm nhà, bà H có biết, giữa hai bên không xảy ra tranh chấp gì. Bà H cho rằng khi làm nhà cho ông L, ông có sang hỏi bà H cho ông L đặt nhờ đường ống nước trên phần đất của bà là không đúng.

- Tại bản án sơ thẩm số 05/2020/DS-ST ngày 30/10/2020, Tòa án nhân dân thành phố Chí Linh đã quyết định: Căn cứ Điều 175 Bộ luật dân sự; Điều 170, khoản 1 Điều 203 Luật đất đai; Điều 147, Điều 157, Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự; Luật phí và lệ phí; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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. Xử: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H về việc yêu cầu ông Dương Văn L trả bà phần diện tích đất 4,8 m² và tháo dỡ các công trình xây dựng, lắp đặt trên đất.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo theo quy định.

Ngày 09/11/2020, bà Nguyễn Thị H kháng cáo toàn bộ bản án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà H giữ nguyên nội dung kháng cáo, tuy nhiên, trong phần tranh luận, bà đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào kết quả thẩm định của Tòa án tại cấp phúc thẩm để xác định móng nhà bà đến đâu thì diện tích đất của nhà bà đến đó. Đối với chi phí thẩm định tại cấp phúc thẩm, bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định. Ông L đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm công nhận móng nhà bà H đến đâu thì chấp nhận đất nhà bà H đến đấy. Đối với phần đất có tranh chấp nhưng không thể thẩm định được, ông đề nghị Tòa án kéo một đường thẳng từ điểm hai bên không có tranh chấp đến phần móng nhà bà H bẻ ra ở điểm đào thứ nhất để xác định ranh giới đất giữa gia đình nhà ông và gia đình bà H. Các công trình gồm tủ tường, bể lắng, đường ống thoát nước nếu xác định nằm trên phần đất của bà H, ông sẽ có trách nhiệm tháo dỡ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương phát biểu ý kiến: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự từ khi

thụ lý đến khi xét xử; đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà H, sửa bản án 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 tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, HĐXX nhận định:

[1] Về tố tụng: Sau khi xét xử sơ thẩm nguyên đơn bà Nguyễn Thị H có đơn kháng cáo. Bà H là người có quyền kháng cáo, làm đơn kháng cáo trong thời hạn luật định, nội dung đơn kháng cáo hợp lệ nên Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương xem lại vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị H, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Các thửa đất của bà H và ông L đều có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của người khác. Quá trình nhận chuyển nhượng, các bên đều không làm thủ tục theo đúng quy định pháp luật, không đo vẽ sơ đồ, không xác định được diện tích cụ thể của thửa đất. Theo văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố C và UBND phường S, thành phố C, cả hai thửa đất của bà H và ông L đều chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hiện chỉ lưu giữ sổ mục kê, bản đồ địa chính năm 1993 và bản đồ hiện trạng năm 2008. Tuy nhiên, cả bản đồ địa chính năm 2008 và bản đồ địa chính năm 1993 đều không phải là căn cứ vững chắc để xác định diện tích đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của ai. Cụ thể bản đồ địa chính năm 2008 chỉ là bản đồ hiện trạng sử dụng đất do các chủ sử dụng đất xác định mốc giới. Theo UBND phường S cung cấp phần diện tích đất tranh chấp được xác định vào thửa đất của bà H là do bà H chỉ mốc giới. Quá trình đo đạc, ông L không ký giáp ranh và ông cũng không công nhận tờ bản đồ này. Đối với bản đồ địa chính năm 1993, kích thước thửa đất của bà H có chiều rộng mặt Quốc lộ 37 là 11,65m, kích thước thực tế của cạnh này là 12,31m, tăng so với bản đồ năm 1993; chiều rộng mặt Quốc lộ 37 thửa đất của ông L là 4,20m; chiều rộng mặt Quốc lộ 37 của phần đất tranh chấp là 0,75m.

Tại cấp sơ thẩm, bà H đã nhiều lần yêu cầu thẩm định phần móng nhà, Tòa án cấp sơ thẩm đã tạm ngừng phiên tòa nhưng sau đó, bà H lại không yêu cầu Tòa án thẩm định móng nhà nữa vì diện tích đất tranh chấp nhỏ hẹp, hai bên đã xây dựng công trình kiên cố. Trên cơ sở các chứng cứ do Tòa án thu thập và các bên cung cấp, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H.

Giai đoạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm, theo yêu cầu của bà H, Tòa án đã tiến hành thẩm định phần móng nhà của các bên. Kết quả xác định, tại hố đào thứ nhất vị trí cách mép ngoài cùng bán mái nhà bà H 2,86m, kích thước hố 0,75m x 0,7m, sâu 1,1m so với mặt đường, móng nhà chính của nhà ông L bẻ ra phía ngoài chân tường 0,26m, móng nhà chính của nhà bà H bẻ ra phía ngoài chân tường 0,21m. Phía dưới cùng của hố phát hiện rãnh thoát nước cũ đã hỏng của nhà ông L, lòng

rãnh rộng 0,16m. Một bên rãnh là phần ngoài cùng của móng nhà bà H, phía trên rãnh có một ống thoát nước thải của gia đình ông L đang sử dụng; tại hố đào thứ hai, xác định khoảng cách từ tường nhà bà H đến tường nhà ông L là 0,34m, phần này hai bên không có tranh chấp. Theo kết quả thẩm định của Tòa án, có căn cứ xác định trong diện tích đất các bên có tranh chấp, có một phần diện tích đất của bà H nên cần chấp nhận một phần kháng cáo của bà H, sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Chí Linh.

Trên cơ sở quan điểm của ông L và kết quả thẩm định, Hội đồng xét xử xác định ranh giới đất giữa gia đình ông L và gia đình bà H tại phần đất tranh chấp được tính từ điểm hai bên không có tranh chấp kéo đến chân móng của gia đình bà H tại điểm Tòa án thẩm định, cụ thể, diện tích đất thuộc quyền sử dụng của bà H là 2 m², diện tích đất thuộc quyền sử dụng của ông L là 2.8 m².

Ông L có trách nhiệm tháo dỡ các công trình xây dựng nằm trên phần đất của bà H gồm tủ tường, bể lắng và đường ống nước nếu phần đường ống này nằm trong phần đất thuộc quyền sử dụng của bà H.

[3] Về chi phí tố tụng và án phí:

[3.1] Yêu cầu khởi kiện của bà H được chấp nhận một phần nên bà H và ông L đều phải chịu chi phí thẩm định tại chỗ và định giá, bà H đã tạm ứng số tiền 3.400.000 đồng, gồm 3.000.000 đồng tại cấp sơ thẩm và 400.000 đồng tại cấp phúc thẩm nên ông L phải hoàn trả cho bà H ½ số tiền là 1.700.000 đồng.

[3.2] Do sửa bản án sơ thẩm nên bà H không phải chịu án phí phúc thẩm.

[4] Các Quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, cấp phúc thẩm không xét và đã có hiệu lực kể từ khi hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

QUYẾT ĐỊNH:

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 05/2020/DS-ST ngày 30/10/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Chí Linh.

Căn cứ Điều 175 Bộ luật dân sự; Điều 170, khoản 1 Điều 203 Luật đất đai; Điều 148, Điều 157, Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H.

Ranh giới đất giữa gia đình bà H và gia đình ông L là đường nối các điểm A31-B4a-B4b.

Thửa đất thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị H H được giới hạn bởi các điểm A10-B4-B3-B2-B1-A31-B4a-B4b, diện tích là 2m².

Thửa đất thuộc quyền sử dụng của ông Dương Văn L được giới hạn bởi các điểm A11-B5-A31-B4a-B4b, diện tích là 2,8m².

(Có sơ đồ minh họa kèm theo bản án).

Ông Dương Văn L phải tháo dỡ các công trình xây dựng lấn chiếm sang phần đất của gia đình bà Nguyễn Thị H gồm 01 tủ tường, 01 bể lắng và đường ống nước nếu nằm trên phần đất của bà H.

2. Về án phí, chi phí tố tụng: Buộc ông Dương Văn L phải hoàn trả cho bà Nguyễn Thị H tiền chi phí xem xét, thẩm định, định giá là 1.700.000 (*Một triệu bảy trăm nghìn*) đồng.

Bà Nguyễn Thị H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (04/5/2021).

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 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 yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Hải Dương;
- TAND thành phố Chí Linh;
- Chi cục THA thành phố Chí Linh;
- Các đương sự;
- Lưu HS; lưu toà.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà

(Đã ký)

Nguyễn Hải Bằng