

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HẢI DƯƠNG**

Bản án số: 29/2021/DS-PT

Ngày 25/9/2021

“V/v tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất”

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

**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: Bà Nguyễn Thị Hoài Thanh

Các Thẩm phán: Bà Đoàn Thị Hương Nhu

Bà Phạm Thị Đào

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Bích Thủy - 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 Quyên - Kiểm sát viên.

Ngày 25/9/2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 08/2021/TLPT-DS ngày 09/3/2021 về việc tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất;

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2020/DS-ST ngày 27/11/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 24/2021/QĐ-PT ngày 06/9/2021 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Thế T, sinh năm 1966.

Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1971.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Thế T: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1971.

Đều ở địa chỉ: Số nhà 8, đường TN, khu dân cư TH, phường SĐ, thành phố C, tỉnh Hải Dương.

2. *Bị đơn:* Ông Hoàng Đình M, sinh năm 1962.

Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1970.

Đều ở địa chỉ: Số nhà 6, đường TN, khu dân cư TH, phường SĐ, thành phố C, tỉnh Hải Dương.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Hoàng Đình M và bà Nguyễn Thị N: Ông Chu Thanh B, sinh năm 1969. Địa chỉ: xã K, huyện KT, tỉnh Hải Dương.

3. *Người kháng cáo:* Nguyên đơn là bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Thế T, bị đơn là ông Hoàng Đình M và bà Nguyễn Thị N.

Tại phiên tòa có mặt ông T, bà H, ông B; vắng mặt ông M, bà N.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án dân sự sơ thẩm và các tài liệu trong hồ sơ, vụ án có nội dung tóm tắt như sau:

Tại đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Thế T và bà Nguyễn Thị H trình bày: Nguồn gốc thửa đất số 436, tờ bản đồ số 3 tại số nhà 8, đường TN, khu dân cư TH, phường SĐ, thành phố C, tỉnh Hải Dương của ông Nguyễn Thế T và bà Nguyễn Thị H do bố mẹ để bà H là cụ Nguyễn Xuân X và cụ Nguyễn Thị S tặng cho vào năm 2003. Khi cho, cụ X, cụ S có chia đất cho các con và cho hai cụ, lấy ranh giới đất của từng thửa, bắt đầu từ nhà bà L là phần diện tích nhà, tiếp theo là phần đất của nhà bà H bắt đầu từ tường nhà bà L, hai cụ không đo vẽ cụ thể. Quá trình sử dụng đất, giữa nhà ông T, bà H và ông Q, bà L không xảy ra tranh chấp đất. Ông T, bà H xác định ranh giới đất của nhà ông Q, bà L chỉ là tường nhà của ông Q, bà L và hai bên không xây ranh giới cũng như không đánh dấu mốc giới. Ông T và bà H được UBND huyện C (nay là UBND thành phố C), tỉnh Hải Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 998072 ngày 15/01/2010. Khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được thực hiện đúng trình tự, các hộ giáp ranh có ký xác nhận diện tích đất. Năm 2004, ông T, bà H xây nhà kiên cố, phía trước là nhà 2 tầng, 1 mái rộng, phía sau là 3 tầng, móng bê trên thửa đất này. Khi xây dựng, ông bà đã xây lùi lại, để lại phần đất lưu không với đất bên cạnh là đất của ông Q, bà L (sau này đất này của ông M, bà N) khoảng 4m² theo chiều dài thửa đất. Mục đích ông T, bà H để lại phần lưu không trên để không làm lún nứt nhà ông Q, bà L đã có từ trước. Thêm nữa, khi đó nhà đất của ông Q, bà L hẹp ngang, tại đoạn đi ra đằng sau nấu bếp không thể bê được mâm cơm nên ông bà lùi lại để cho ông Q, bà L đi nhờ, sử dụng vì cùng là chị em trong nhà, còn ông Q, bà L bán cho người khác thì ông T, bà H không đồng ý cho sử dụng diện tích đất này. Ông bà không biết ông Q, bà L chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông M, bà N từ khi nào, vì từ năm 2011, vợ chồng ông Q chuyển đi về Hà Nội thì nhà cho rất nhiều người thuê nhà bán hàng, trong đó có cả ông M, bà N. Đến khoảng tháng 10 năm 2017, ông M và bà N xây nhà, đã phá nhà cũ đi và xây nhà mới, lấn chiếm diện tích là 4m² đất lưu không, khoét vào phần móng nhà của ông bà thì ông bà mới biết ông Q, bà L đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho ông M, bà N. Khi ông M, bà N xây nhà, ông bà đã yêu cầu dừng xây dựng công trình vì đã lấn chiếm diện tích đất nhà ông bà, khoét vào móng, làm lún nứt nhà và có đơn đề nghị UBND phường Sao Đỏ tiến hành hòa giải hai lần không thành. Nay ông bà yêu cầu ông Hoàng Đình M và bà Nguyễn Thị N trả lại ông bà diện tích đất đã lấn chiếm là

khoảng từ 3m² đến 5m², tại phần đất giáp ranh giữa đất nhà ông bà và đất nhà ông M, bà N.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Hoàng Đình M và bà Nguyễn Thị N trình bày: Nguồn gốc thửa đất số 277, tờ bản đồ số 3 tại số nhà 6, đường TN, khu dân cư TH, phường SĐ, thành phố C, tỉnh Hải Dương là do ông bà nhận chuyển nhượng của ông Lưu Văn Q và bà Nguyễn Thị L từ ngày 22/3/2014. Khi nhận chuyển nhượng, các hộ giáp ranh có ký xác nhận trong biên bản xác minh hiện trạng nhà đất hay không thì ông bà không rõ. Ông bà đã được UBND thị xã C (nay là UBND thành phố C), tỉnh Hải Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 08320 ngày 19/5/2014. Đến ngày 10/10/2017, ông bà tiến hành xây dựng nhà 4 tầng kiên cố. Khi ông bà xây dựng, đào móng xây nhà thì tường nhà ông T, bà H đã có sẵn, cố định từ trước, giáp ranh giữa hai bức tường của hai nhà nên không thể có sự xô dịch mốc giới lẫn sang nhà ông T, bà H. Nay ông bà xác định diện tích đất thực tế nhà ông bà thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông bà yêu cầu kích thước 4cm là rãnh giữa tường nhà ông T, bà H và tường nhà ông bà thuộc đất của ông bà và ông bà không lấn chiếm đất của ông T, bà H nên không đồng ý trả đất cho nhà ông T, bà H.

Người làm chứng ông Lưu Văn Q trình bày: Thửa đất số 277, tờ bản đồ số 3 tại số nhà 6, đường TN, khu dân cư TH, phường SĐ, thành phố C, tỉnh Hải Dương là do ông Nguyễn Xuân X - bố đẻ bà Nguyễn Thị L (vợ ông) cho. Ông bà đã sinh sống trên thửa đất này từ khoảng năm 1991 hay năm 1992, đến năm 2011 thì chuyển về Hà Nội sinh sống. Tại thời điểm ông bà được cho đất, trên đất đã có nhà lợp ngói đồ tạm. Ranh giới thửa đất của nhà ông bà và nhà ông T, bà H là một bờ tường làm tường nhà chung giữa nhà ông bà và nhà ông T, bà H. Đến khoảng năm 1998, ông bà xây lại nhà, có lùi đất vào và nhường cả bờ tường chung này cho ông T, bà H. Năm 2004, ông T, bà H có xây nhà kiên cố hiện nay vẫn đang ở. Khi xây, ông T, bà H phá dỡ bức tường nhà trước đây là tường chung của hai nhà, xây nhà lên phần đất của bức tường đã phá dỡ. Mốc giới giữa thửa đất nhà ông bà và nhà ông T, bà H được xác định phía trước hướng về đường TN là tường nhà của ông T bà H, phía sau là bờ tường, đều do ông T, bà H xây dựng, phân định ranh giới giữa hai thửa đất. Đến năm 2005, ông bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đến năm 2014 có chuyển nhượng lại cho ông M, bà N. Ông xác định thời điểm chuyển nhượng không có tranh chấp đất với ông T và bà H, ranh giới giữa hai thửa đất không có gì thay đổi. Nay việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông T, bà H và ông M, bà N tự giải quyết với nhau và theo quy định của pháp luật, không liên quan gì đến ông bà, đề nghị không triệu tập ông bà tham gia tố tụng trong vụ án này.

Người làm chứng cụ Nguyễn Thị S trình bày: Cụ và cụ ông Nguyễn Xuân X sinh sống trên các thửa đất 477 và 276 từ khoảng năm 1971. Đến năm 2003, cụ và

cụ ông có chia tách đất cho hai cụ và các con. Khi đó, diện tích đất của chị L (là con riêng của cụ X) đã được chia từ năm 1998. Khi chia đất, hai cụ có chỉ vị trí đất mà không đo vẽ kích thước cụ thể. Đối với đất nhà anh Q, chị L đã làm nhà 2 tầng mái bằng nên ranh giới đất được lấy theo phạm vi nhà 2 tầng đó. Từ mép tường nhà 2 tầng của anh Q chị L, hai cụ chia đất lần lượt cho chị H, anh H1, chị H2, chị H3. Đến năm 2004, chị H, anh T có phá nhà cũ đi xây nhà mới. Khi xây, hai cụ có được biết chị H, anh T để lại diện tích đất lưu không giáp với phần đất nhà chị L để không làm ảnh hưởng lún nứt nhà 2 tầng của anh Q, chị L và cho chị L, anh Q sử dụng một phần diện tích đất để đi về phía sau nấu bếp, còn cụ thể kích thước bao nhiêu thì cụ không nắm được.

UBND phường SD cung cấp: UBND phường SD hiện còn lưu giữ sổ mục kê năm 1993, bản đồ địa chính năm 1993, sổ đã ngoại năm 2003-2004, sổ vào sổ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sổ theo dõi biến động đất đai từ năm 2003 đến nay. Qua kiểm tra sổ mục kê năm 1993 thể hiện thửa đất 276 tờ bản đồ số 3 mang tên ông Nguyễn Xuân X, diện tích 202m², loại đất thổ cư. Thửa đất số 277, tờ bản đồ số 3 mang tên Nguyễn Thị L, diện tích 94m², loại đất thổ cư. Tại bản đồ đo vẽ năm 1993 thể hiện ở phần mục bảng kê có biến động thửa đất, tăng thêm thửa 436. Trong bản đồ đo vẽ chỉ thể hiện diện tích, không thể hiện kích thước các cạnh. Kiểm tra sổ đã ngoại năm 2003 thể hiện thửa đất 436 diện tích 107m², có kích thước các cạnh mang tên bà H; thửa đất 277 diện tích 68m² mang tên ông Q; thửa số 276 diện tích 86m² mang tên ông X có số đo các cạnh. Thửa đất số 276 đăng ký tại bản đồ đo vẽ năm 1993 diện tích là 202m², đến năm 2003 đo vẽ biến động tách thành 3 thửa đất (thửa số 276, thửa số 435, thửa số 436). So sánh kích thước các cạnh 3 thửa đất khớp với số liệu đo vẽ bản đồ năm 1993. Sổ đã ngoại là sổ đo vẽ hiện trạng đất để phục vụ công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo sổ theo dõi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, năm 2005 có 2 thửa đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Thửa đất 277 tên chủ hộ Lưu Văn Q, thửa số 435 tên chủ hộ là Nguyễn Thị H2. Thửa đất số 436 mang tên Nguyễn Thị H, thửa đất số 276 mang tên ông Nguyễn Xuân X tại thời điểm năm 2005 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Q và bà L là thửa số 277 gồm các giấy tờ có diện tích thửa đất là: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho con và bố mẹ thể hiện diện tích 70m², tờ khai nộp thuế diện tích là 68m², tờ khai lệ phí trước bạ 68m², biên lai thu thuế diện tích là 68m², đơn trả lại đất cho con là 57m², đơn đề nghị xin đất của bà Nguyễn Thị L 57m², đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 70m², đơn xin đăng ký và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 68m², biên bản xác minh hiện trạng nhà đất 68m². Số liệu diện tích thửa đất của bà Nguyễn Thị L mâu thuẫn với nhau, mâu thuẫn với diện tích của thửa đất này theo bản đồ đo vẽ năm 1993 và sổ mục kê năm 1993 (diện tích là

94m²). Sở dĩ có việc mâu thuẫn diện tích này là do mọi người ước lượng ghi vào từng loại giấy tờ, còn việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình ông Q, bà L căn cứ trên kích thước, diện tích sổ đã ngoại năm 2003. UBND thị trấn Sao Đỏ (nay là UBND phường Sao Đỏ) lưu giữ bản phôi tờ sổ hộ khẩu của ông Lưu Văn Q trong hồ sơ cấp đất là do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Q bà L là cấp cho hộ gia đình gồm có 4 người: Lưu Văn Q, Nguyễn Thị L, Lưu Mạnh H, Lưu Thái S. Ngày 28/3/2014, ông Q, bà L có chuyển nhượng thửa đất số 277 diện tích 68m² cho ông M, bà N thông qua Phòng Công chứng số 2. Tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện chỉ có ông Lưu Văn Q, bà Nguyễn Thị L, anh Lưu Thái S ký nhận phần bên bán, không có anh Lưu Mạnh H ký nhận. Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông M, bà N không có biên bản xác Q hiện trạng nhà đất là chưa đúng quy trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T, bà H bao gồm: Trích lục bản đồ địa chính, giấy công nhận quyền chuyển quyền sử dụng đất, giấy biên nhận, đơn đề nghị chuyển quyền sử dụng đất cho con hoặc bố mẹ, đơn xin đăng ký và đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, biên bản xác minh hiện trạng nhà đất, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, tờ khai thuế thu nhập cá nhân, tờ khai lệ phí trước bạ, quyết định về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Diện tích thửa đất 436 trong giấy tờ này của ông T, bà H không mâu thuẫn, có diện tích 100m². Sở dĩ diện tích đất của ông T, bà H trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mâu thuẫn với sổ đã ngoại (diện tích 107m²) là do sổ đã ngoại đo vẽ bằng tay, tính số liệu thủ công, khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì diện tích được tính bằng máy nên diện tích giữa sổ đã ngoại và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khác nhau. Đến tháng 10 năm 2017, ông M, bà N xây nhà thì đến tháng 01 năm 2018, ông T, bà H có làm đơn đến UBND phường SĐ yêu cầu giải quyết tranh chấp đất đai và ông M, bà N xây dựng nhà khoét vào móng nhà gây lún nứt nhà. UBND phường SĐ đã tiến hành hòa giải, thông báo cho ông T, bà H có đơn yêu cầu đến đội Trật tự quản lý đô thị thành phố C yêu cầu ông M, bà N dừng thi công. Nay quan điểm của UBND phường SĐ căn cứ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hiện trạng sử dụng đất giữa gia đình ông T, bà H và ông M, bà N xác định nhà ông M, bà N đã lấn sang diện tích đất nhà ông T, bà H. Hơn nữa khi xảy ra tranh chấp giữa hai nhà, ông M, bà N vẫn tiếp tục xây dựng, không dừng thi công là sai.

Qua xác minh với Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất - Phòng Tài nguyên môi trường UBND thành phố C xác nhận: Quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Hoàng Đình M và bà Nguyễn Thị N tại thửa số 277 tờ bản đồ số 3, do diện tích, kích thước các cạnh, hình dáng thửa đất không thay đổi so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Lưu Văn Q và bà Nguyễn Thị L nên khi thiết lập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông M, bà N chỉ cần

lập biên bản xác minh hiện trạng nhà đất mà không cần các hộ bên cạnh liền kề ký giáp ranh. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông M, bà N không phải tiến hành niêm yết công khai, do đây là cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không phải lần đầu. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cung cấp cho Tòa án nhân dân thành phố Chí Linh hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Hoàng Đình M và bà Nguyễn Thị N bao gồm: Quyết định số 846/QĐ-UB ngày 19/5/2014 của UBND thị xã Chí Linh về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; trích lục bản đồ địa chính; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ ông Lưu Văn Q với ông Hoàng Đình M và bà Nguyễn Thị N; hồ sơ thuế; đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mang tên ông Hoàng Đình M và bà Nguyễn Thị N; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mang tên ông Hoàng Đình M và bà Nguyễn Thị N số seri BT 130231; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ ông Lưu Văn Q và bà Nguyễn Thị L số vào sổ cấp giấy chứng nhận 2499 (bản thu hồi). Ngoài văn bản trên, không còn bất cứ giấy tờ, tài liệu nào khác.

Tại buổi xem xét thẩm định tại chỗ ngày 22/10/2020, biên bản định giá thể hiện: Diện tích nhà ông Nguyễn Thế T và bà Nguyễn Thị H là 99,3m², trong đó có các cạnh: Cạnh phía Tây giáp đường thanh niên có số đo 3,52m. Cạnh phía Bắc giáp đất của ông T, bà H có số đo: 6,43m; 3,59m; 6,58m; 0,144; 9,84m. Cạnh phía Nam giáp đất của ông M, bà N có 2 đoạn gấp khúc với số đo: 6,52m; 0,19m; 2,92m; 0,71m; 1,29m; 6,88m; 9,86m. Cạnh phía Đông giáp đất ông T, bà Đ có số đo: 3,82m. Diện tích nhà ông Hoàng Đình M và bà Nguyễn Thị N là 63m², trong đó có các cạnh: Cạnh phía Tây giáp đường Thanh Niên có số đo: 3,41m. Cạnh phía Bắc giáp đất của ông T, bà H có số đo: 6,94m; 0,13m; 2,92m; 0,68m; 1,26m; 6,91m; 2,63m; 7,26m. Cạnh phía Nam giáp đất bà G có số đo: 10,0m; 2,83m; 8,16m; 2,75m; 7,33m. Cạnh phía Đông giáp đất ông T, bà Đ có số đo: 1,33m. Giá đất là 54.000.000 đồng/m².

Tại Bản án số 06/2020/DS-ST ngày 27/11/2020, Tòa án nhân dân thành phố Chí Linh đã quyết định: Căn cứ Điều 163, Điều 164, Điều 166, Điều 175, Điều 176 Bộ luật dân sự 2015; Điều 166, Điều 170, khoản 1 Điều 203 Luật đất đai; Điều 227, Điều 228, Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thế T và bà Nguyễn Thị H.

Xác định mốc giới giữa hai thửa đất của thửa đất số 436 và thửa đất số 277 là đường thẳng từ A1A2A3A4A5A6A7.

Xác định đoạn bờ tường nhà do ông M, bà N xây đã lấn chiếm của ông T bà H là $2,7m^2$ có các cạnh là A1A2A3A4A5A6A7A8A9A10. Giao cho ông M, bà N được sử dụng $2,7m^2$ đất đã lấn chiếm nói trên. Nhưng phải có nghĩa vụ thanh toán giá trị quyền sử dụng đất cho ông T, bà H là $2,7m^2 \times 54.000.000\text{đồng} = 145.800.000\text{đồng}$. (Có sơ đồ kèm theo).

Không chấp nhận yêu cầu ông T, bà H buộc ông M, bà N tháo dỡ tường nhà đã xây để trả lại nguyên hiện trạng ban đầu.

Ông Nguyễn Thế T, bà Nguyễn Thị H và ông Hoàng Đình M, bà Nguyễn Thị N có trách nhiệm làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí sơ thẩm, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo.

Ngày 03/12/2020, ông T, bà H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm; đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm bảo vệ quyền sở hữu hợp pháp cho nguyên đơn; xác định diện tích đất mà ông M và bà N lấn chiếm là $4m^2$, buộc ông M và bà N trả lại phần đất đã lấn chiếm cho gia đình bà.

Ngày 10/12/2020, ông M và bà N kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm; đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thế T, bà Nguyễn Thị H.

Tại Biên bản định giá tài sản ngày 01/9/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương: Hội đồng định giá xác định giá đất là 60.000.000 đồng/ m^2 .

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày bị đơn kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện VKSND tỉnh Hải Dương phát biểu ý kiến: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308, Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

Không chấp nhận đơn kháng cáo của ông T, bà H, ông M, bà N. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 06/2020/DS-ST ngày 27/11/2020 của TAND thành phố Chí Linh. Ông T, bà H, ông M, bà N phải chịu 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 công khai tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến của Kiểm sát viên, của đương sự, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Kháng cáo của các đương sự trong hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên kháng cáo là hợp lệ.

Tại phiên tòa vắng mặt ông M, bà N nhưng có mặt người đại diện theo uỷ quyền của ông bà là ông B nên căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt những người này.

[2] Xét kháng cáo của ông T, bà H đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xác định diện tích đất mà ông M và bà N lấn chiếm là khoảng 4m², buộc ông M và bà N trả lại phần đất đã lấn chiếm cho gia đình ông bà; kháng cáo của ông M và bà N đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, bà H. Hội đồng xét xử xét thấy: Các đương sự đều thống nhất với số liệu đo vẽ về vị trí, diện tích, kích thước hiện trạng của hai thửa đất tranh chấp theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ của TAND thành phố Chí Linh ngày 22/10/2020 nên Hội đồng xét xử căn cứ vào số liệu này để giải quyết vụ án.

Về nguồn gốc đất: Ông Nguyễn Thế T và bà Nguyễn Thị H về sinh sống trên thửa đất số 436, tờ bản đồ số 3 thuộc khu dân cư TH, phường SĐ, thành phố C, tỉnh Hải Dương từ khoảng năm 1998. Nguồn gốc thửa đất này là do cụ Nguyễn Xuân X và cụ Nguyễn Thị S là bố mẹ đẻ bà H cho ông bà. Đến ngày 15/01/2010, ông T và bà H được UBND huyện C (nay là UBND thành phố C) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 436, tờ bản đồ số 3, diện tích là 100m². Thửa đất số 277 của ông Hoàng Đình M và bà Nguyễn Thị N nhận chuyển nhượng lại từ ông Lưu Văn Q và bà Nguyễn Thị L. Ông Q, bà L được bố đẻ bà L là cụ Nguyễn Xuân X và mẹ kế là cụ Nguyễn Thị S tặng cho vào năm 1998, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 14/7/2005. Đến ngày 19/5/2014, ông M và bà N được UBND thị xã C (nay là UBND thành phố C) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 277, tờ bản đồ số 3, diện tích 68m².

Xem xét quá trình sử dụng đất thì thấy: Căn cứ sơ đồ hiện trạng thửa đất hai bên đang sử dụng với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì diện tích thửa đất của hai bên đều cùng có biến động giảm diện tích. Qua xem xét thẩm định tại chỗ, thấy giữa hai thửa đất có phần đất trống theo dọc chiều dài đất, kích thước các cạnh và hình thể của hai thửa đất cũng có sự biến động, không giống như trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hai gia đình. Do vậy, cần xác định các mốc giới lịch sử để làm căn cứ xác định ranh giới đất.

Gia đình ông T và ông M không tranh chấp với các hộ giáp ranh còn lại. Ông T cho rằng phần diện tích đất nhà ông M còn bao gồm cả khe đất giáp ranh với nhà ông E, có chiều giáp mặt đường khoảng 10cm. Tuy nhiên, gia đình ông E và gia đình ông M xác định không tranh chấp, diện tích đất trống giữa đất ông E và ông M có phần móng căn nhà ông E, khi xây nhà thì ông E xây lùi bức tường vào. Do vậy, không có căn cứ chấp nhận nội dung trình bày này của ông T.

Ông T, bà H trình bày khi bố mẹ cho vợ chồng ông đất thì ranh giới giữa hai thửa đất xác định là phía ngoài tường nhà bà L, từ mép tường nhà 2 tầng của bà L, hai cụ chia đất lần lượt cho bà H, ông H1, bà H2, bà H3. Năm 2004, khi ông T xây nhà thì trên phần đất bà L có 1 ngôi nhà đã cũ nên vợ chồng ông T xây lùi lại ranh giới khoảng 20cm, vừa để tránh lún nứt nhà bà L, vừa để cho nhà bà L có khoảng trống phía sau có thể đi lại, sinh hoạt được. Lời khai này có người làm chứng là cụ S xác nhận, tuy nhiên cụ S không xác định được kích thước cụ thể phần đất lưu không; phù hợp một phần với lời khai của người thuê nhà của bà L là ông Nguyễn Xuân H xác định giữa hai nhà có một khe nhỏ, không rõ kích thước. Mặt khác, lời khai của ông T có sự mâu thuẫn giữa lời khai tại cấp sơ thẩm và phúc thẩm. Tại buổi xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 22/10/2020, ông T đã chỉ trên thực địa diện tích đất lấn chiếm là 2,7m² với kích thước các cạnh như tại sơ đồ kèm theo biên bản thẩm định, tại phiên tòa sơ thẩm ông cũng khẳng định số liệu này là tương đối chính xác; tuy nhiên đến cấp phúc thẩm ông xác định kích thước, diện tích đất lấn chiếm lớn hơn. Như vậy, có căn cứ xác định giữa ngôi nhà của ông T, bà H và ngôi nhà của ông Q, bà L có phần đất trống nhưng không có căn cứ chứng minh về kích thước, diện tích cụ thể của phần đất trống, không chứng minh được việc ông T có xây nhà lùi lại so với ranh giới đất như ông T trình bày là khoảng 4m². Do nguyên đơn trình bày ranh giới đất của hai nhà tính từ tường nhà ông Q, bà L nên cần xác định vị trí mốc giới các công trình này.

Bị đơn trình bày khi mua nhà của bà L, trên diện tích đất phía trước có một nhà hai tầng, xây đến đoạn thắt của đất, phần giáp ranh với nhà ông T có tường nhà ông T và bà L xây áp vào nhau, do ông T đã xây hết đất, mốc giới phía trước ông T đã xây nhà, còn phía sau đã xây tường bao, lời khai này phù hợp với lời khai của ông Q và một phần lời khai của ông H xác định phía trước đoạn thắt là nhà chính. Ông T cung cấp cho Tòa án các bản ảnh do gia đình ông chụp khi gia đình ông M phá nhà cũ của ông Q để xây nhà mới, những ảnh này đã được phía bị đơn thừa nhận. Nếu như theo lời trình bày của nguyên đơn xác định nguyên đơn đã xây nhà lùi lại cách xa ranh giới đất khoảng 40cm (bức tường theo bản ảnh BL 231) để có khoảng cách cho gia đình bà L thuận tiện sinh hoạt, đi xuống bếp thì theo tự nhiên, mặt ngoài của bức tường sẽ cũ mốc do đã được xây dựng nhiều năm nhưng theo bản ảnh thể hiện thì bức tường này không trát, không bị cũ mốc chứng tỏ hai bức tường của hai nhà xây tương đối áp sát vào nhau. Như vậy, có căn cứ xác định công trình nhà bà L xây áp vào nhà ông T, giữa hai nhà chỉ có khe nhỏ. Xem xét thực tế khi ông M xây nhà năm 2017 có để lại một khe rộng khoảng 3-4cm tính từ mặt đường, ông M xây nhà sau, do đó xác định mốc giới đất của hai gia đình theo tường nhà ông M đã xây. Do vậy, có căn cứ xác định diện tích phần đất trống giữa 2 nhà có diện tích 0,77m² được giới hạn bởi các điểm A8, A9, A10, A11, A12, A13, A14,

B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7 đến A8 (theo sơ đồ kèm theo) thuộc quyền sử dụng của ông T, bà H.

Khi xem xét hiện trạng sử dụng của ông M, bà N thì thấy, phía tầng 2 gia đình ông M đã xây nhà áp sát vào nhà ông T, lấn chiếm phần ranh giới trên không (lấn chiếm toàn bộ diện tích khe đất thuộc quyền sử dụng của ông T), ảnh hưởng đến quyền của ông T và bà H được sử dụng không gian theo chiều thẳng đứng từ ranh giới của thửa đất.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông T, bà H xác định diện tích đất lấn chiếm khoảng 4m², không chấp nhận kháng cáo của ông M và bà N đề nghị xác định ông bà không lấn chiếm đất. Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, xác định diện tích ông M, bà N lấn chiếm đất ở của ông T, bà H là 0,77m² được giới hạn bởi các điểm mốc theo sơ đồ kèm theo bản án.

Nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải tháo dỡ công trình để trả lại diện tích đất lấn chiếm cho nguyên đơn, nhưng xác định diện tích đất lấn chiếm nhỏ, việc giữ nguyên hiện trạng vừa tránh thiệt hại lớn hơn khi tháo dỡ nhà và thuận lợi hơn cho quá trình thi hành án, không ảnh hưởng việc sử dụng đất của hai bên. Do vậy, Hội đồng xét xử buộc ông M, bà N hoàn trả giá trị 0,77m² đất cho ông T, bà H theo giá tại biên bản định giá của Hội đồng định giá ngày 01/9/2021 (60.000.000 đồng/m² x 0,77m² = 46.200.000 đồng) là phù hợp với thực tế và đúng quy định pháp luật.

Tại quyết định của bản án tuyên thiếu phần lãi suất chậm trả và quyền yêu cầu thi hành án nên cấp phúc thẩm sẽ bổ sung phần này.

[3] Về chi phí thẩm định, định giá và án phí: Quá trình giải quyết vụ án, tại cấp sơ thẩm, ông T, bà H nộp tiền tạm ứng chi phí thẩm định, định giá là 3.000.000 đồng, ông M và bà N nộp tiền tạm ứng chi phí thẩm định định giá là 6.030.000 đồng. Tại cấp phúc thẩm, ông T, bà H nộp tiền tạm ứng chi phí thẩm định, định giá là 4.000.000 đồng. Yêu cầu khởi kiện của ông T và bà H được chấp nhận nên căn cứ các điều 147, 157, 158, 165, 166 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội ngày 30/12/2016, buộc ông M, bà N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và chi phí thẩm định, định giá.

Yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn không được chấp nhận nhưng do Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, do vậy các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 148, Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của ông T và bà H, ông M và bà N. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2020/DS-ST ngày 27/11/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương.

Căn cứ các điều 163, 164, 166, 175, 176, 357, 468, 579, 580 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 166, Điều 170, khoản 1 Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội 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 nguyên đơn ông Nguyễn Thế T và bà Nguyễn Thị H.

Xác định ông Hoàng Đình M và bà Nguyễn Thị N đã lấn chiếm phần đất ở có diện tích 0,77m² (được giới hạn bởi các điểm A8, A9, A10, A11, A12, A13, A14, B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7 đến A8) thuộc quyền sử dụng của ông T, bà H tại thửa số 436, tờ bản đồ số 03, địa chỉ: đường TN, khu dân cư TH, phường SĐ, thành phố C, tỉnh Hải Dương. Giao cho ông M, bà N được quyền sử dụng 0,77m² đất ở đã lấn chiếm nói trên nhưng có nghĩa vụ thanh toán giá trị quyền sử dụng đất cho ông T, bà H là 46.200.000 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu ông T, bà H buộc ông M, bà N tháo dỡ tường nhà đã xây để trả lại nguyên hiện trạng ban đầu.

(Có sơ đồ kèm theo).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong đối với số tiền trên, người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Các đương sự phải có trách nhiệm thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai, làm thủ tục tại cơ quan có thẩm quyền để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Về chi phí tố tụng và án phí:

Về chi phí thẩm định, định giá: Buộc ông Hoàng Đình M và bà Nguyễn Thị N phải chịu chi phí thẩm định, định giá là 13.030.000 đồng, đã nộp số tiền 6.030.000 đồng. Ông M và bà N hoàn trả ông Nguyễn Thế T và bà Nguyễn Thị H số tiền chi phí thẩm định, định giá là 7.000.000 đồng.

Về án phí: Ông Hoàng Đình M và bà Nguyễn Thị N phải nộp 2.310.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả ông M, bà N số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2017/0006747 ngày 11/12/2020 của Chi Cục thi hành án dân sự thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương.

Hoàn trả ông Nguyễn Thế T và bà Nguyễn Thị H số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm là 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2017/0006280 ngày 11/12/2019 và 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2017/0006739 ngày 09/12/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương.

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

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Hải Dương;
- TAND Tp Chí Linh;
- Chi cục Thi hành án dân sự Tp Chí Linh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Hoài Thanh