

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HẢI DƯƠNG**

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

Bản án số 18/2019/DS-PT
Ngày 18-4-2019
V/v tranh chấp mốc giới quyền
sử dụng đất và hủy Giấy chứng
nhận quyền sử dụng đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẢI DƯƠNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Tân.

Các Thẩm phán: Ông Bùi Đăng Huy.
Bà Trịnh Cẩm Vân.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hoàng Sơn - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương.

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

Ngày 18 tháng 4 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 60/2018/TLPT-DS ngày 03 tháng 12 năm 2018 về tranh chấp mốc giới quyền sử dụng đất và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 04/2018/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2018 của Tòa án nhân dân thị xã Chí Linh (nay là thành phố Chí Linh), tỉnh Hải Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 16/2019/QĐPT-DS ngày 04 tháng 3 năm 2019 và quyết định hoãn phiên tòa số 11/2019/QĐ-PT ngày 28/3/2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Phạm Sỹ Th, sinh ngày 30/6/1959 và bà Vũ Thị Nh, sinh năm 1971. Địa chỉ: Số đ-ờng K, KDC H, ph-ờng Đ, thị xã L, tỉnh Hải D-ơng. Đều có mặt. (nay là thành phố L).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Hào H và ông Long Xuân Th - Luật s- công ty TNHH H Việt Nam - thuộc Đoàn Luật s- thành phố Hà Nội. Đều có mặt.

Địa chỉ: Phòng, tầng , tòa nhà C, đ-ờng Ngh, ph-ờng H, quận Gi, Thành phố Hà Nội.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Xuân Th, sinh ngày 20/7/1958 (vắng mặt) và bà Vũ Thị Th, sinh ngày 22/12/1958. Có mặt.

Địa chỉ: Số đường K, Khu dân cư H, phường Đ, thị xã L, tỉnh Hải Dương. (nay là thành phố L).

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Anh Nguyễn Thế C, sinh năm 1981; Địa chỉ: Số Th, phường T, quận 2, TP. Hồ Chí Minh- Là người đại diện theo ủy quyền. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Thiện H, bà Trần Thị Việt H, bà Đặng Thị Ngọc H - Luật sư - Công ty TNHH Luật T - thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hà Nội. Đều vắng mặt.

Địa chỉ: Phòng , tòa nhà , Khu đô thị mới Y, phường H, quận Gi, Thành phố Hà Nội.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

-Ủy ban nhân dân thị xã L (nay là Thành phố L), tỉnh Hải Dương. Địa chỉ trụ sở: Phường Đ, thành phố L, tỉnh Hải Dương.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Đức H - Chủ tịch UBND thị xã L (nay là Thành phố L) là người đại diện theo pháp luật. Bà Vũ Thị T - Phó trưởng phòng tài nguyên và môi trường thị xã L (nay là thành phố L) là người đại diện theo ủy quyền (theo giấy ủy quyền số 06/GUQ-UBND ngày 14/3/2019). Vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

4. Người làm chứng:

- Ông Nguyễn Cảnh T, sinh năm 1953; địa chỉ: Số nhà ngõ số , đường Y K, KDC H, phường Đ, thị xã L, tỉnh Hải Dương. (nay là thành phố L). Có mặt.

-Anh Vũ Văn Tr, sinh năm 1975; địa chỉ: KDC Ch , phường H, thị xã L, Hải Dương. (nay là thành phố L). Vắng mặt.

-Ông Phạm Minh Đ, sinh năm 1948; địa chỉ: Số nhà , ngõ số , đường K, KDC H, phường Đ, thị xã L, tỉnh Hải Dương. (nay là thành phố L). Vắng mặt.

-Ông Đặng Văn Th, sinh năm 1960; địa chỉ: Số nhà đường K, KDC Thái H , phường Đ, thị xã L, Hải Dương. (nay là thành phố L). Có mặt.

5. Người kháng cáo:

- Nguyên đơn: Ông Phạm Sỹ Th, sinh năm 1959 và bà Vũ Thị Nh, sinh năm 1971. Địa chỉ: Số đường K, KDC H , phường Đ, thành phố L, tỉnh Hải Dương. Đều có mặt.

- Anh Nguyễn Thế C, sinh năm 1981 (có mặt); Địa chỉ: Số 6 Th, phường T, quận 2, TP. Hồ Chí Minh- Là người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Xuân Th, sinh năm 1958 và bà Vũ Thị Th, sinh năm 1958 (có mặt). Địa chỉ: Số đường Yết K, Khu dân cư H, phường Đ, thành phố L, tỉnh Hải Dương.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong đơn khởi kiện ngày 01/12/2015, Đơn khởi kiện bổ sung ngày 17/12/2015, Đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện ngày 21/6/2018 và các bản tự khai, nguyên đơn ông Phạm Sỹ Th và vợ là bà Vũ Thị Nh trình bày như sau:

Ngày 01/12/1986, ông Phạm Sỹ Th có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Cảnh T một thửa đất tại đường K, khu dân cư H, phường Đ, thị xã L, có chiều rộng mặt đường là 07m, chiều sâu là 30m. Trên đất khi đó có 01 móng nhà xây bằng đá rộng 07m. Hai bên có lập văn bản chuyển nhượng đất. Việc giao dịch chuyển nhượng có sự chứng kiến của ông Đặng Văn Th, ông Phạm Minh Đ và mẹ đẻ ông Th. Văn bản chuyển nhượng do ông Đ viết. Năm 1986, ông Th đã phá phần móng đá và xây một nhà ở hai tầng tại sát ranh giới quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Xuân Th và bà Th. Ngày 07/01/2006, ông bà nhận chuyển nhượng thêm của ông T một phần đất là lối đi có chiều rộng phía Đông là 1,60m và phía Tây là 1,45m. Đến ngày 22/3/2010, ông bà được UBND huyện L (nay là thành phố L) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 779843 với thửa đất số 275, tờ bản đồ số 4 phường Đ, diện tích 272m² mang tên hai vợ chồng ông bà.

Về ranh giới đất: Khi bàn giao đất ông T có đo đạc và bàn giao cho ông Th có sự chứng kiến của ông Đặng Văn Th (ông Th cũng là người trực tiếp đứng ra giao dịch nhận chuyển nhượng đất giúp ông). Khi đó ranh giới phía Nam giáp đất vợ chồng ông Nguyễn Xuân Th và vợ là bà Vũ Thị Th là một rãnh nước nhỏ có hành cây gỗ Xoan do vợ chồng bà Th trồng. Ranh giới phía Đông giáp đất ông T gia đình ông bà đã xây tường bao hiện nay.

Năm 2008 ông bà xây một bức tường bao bằng gạch ba banh tại ranh giới đất giáp đất vợ chồng bà Th chạy từ mép công trình phụ thẳng xuống sát cuối đất. Sau đó khoảng một năm do gia đình bà Th xây dựng dãy nhà trọ và bể phốt nên nước không thoát được đã làm đổ tường bao nhà ông bà đã xây. Sau đó vợ chồng bà Th đã xây lại bức tường bao một đoạn dài 2,7m ở phía cuối thì xây đúng ranh giới đất, còn một đoạn dài 8,5m phía trên thì xây lấn sang đất nhà ông bà. Khi gia đình bà Th xây bức tường này ông bà không để ý vì khi đó cây cối phía sau um tùm. Đến ngày 12/02/2014, gia đình ông bà phá công trình phụ và một phần tường gia đình bà Th xây để đào móng khởi công xây nhà trên đất giáp vị trí ranh giới đất của vợ chồng bà Th thì xảy ra tranh chấp. Bà Th đã làm đơn đề nghị xác định mốc giới. UBND phường đã hòa giải nhiều lần nhưng không thành.

Nay ông bà xác định ông bà xây móng nhà trên đất của gia đình mình không lấn chiếm đất của vợ chồng bà Th. Nhưng do bà Th làm đơn yêu cầu chính quyền xác định mốc giới nên ông bà không xây dựng tiếp nhà ở. Do vậy nay ông bà khởi kiện yêu cầu Tòa án xác định nếu gia đình ông bà lấn chiếm đất sang đất gia đình vợ chồng bà Th thì đề nghị Tòa án tuyên và ông bà sẵn sàng cắt trả đất và nhượng lại. Trường hợp hai bên không lấn chiếm đất thì đề nghị Tòa án tuyên bố chấm dứt tranh chấp giữa hai bên.

Ngoài ra ông bà yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác minh cụ thể về nguồn gốc đất và quy trình cấp GCNQSDĐ và xử lý sai phạm trong quy trình

chuyển nhượng và cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 199 và 201 của ông Nguyễn Xuân Th và bà Vũ Thị Th.

Tại Đơn phản tố ngày 03/3/2016 và các bản tự khai, bị đơn ông Nguyễn Xuân Th và bà Vũ Thị Th trình bày như sau:

Thửa đất gia đình vợ chồng ông bà đang sử dụng có nguồn gốc do UBND xã H, huyện L (nay là phường H, thành phố L) cấp năm 1982. Phía Đông giáp thửa đất của bà Nguyễn Thị L, phía Tây giáp đường K, phía Nam giáp đường xóm, phía Bắc giáp thửa đất của ông Nguyễn Cảnh T. Ranh giới đất giữa các gia đình ông được giữ gìn. Hiện mốc giới cũ vẫn còn nguyên trạng. Việc lấn chiếm bắt nguồn từ việc ông Nguyễn Cảnh T chuyển nhượng một phần đất giáp ranh với đất của ông bà cho ông Phạm Sỹ Th, cụ thể: Trong khoảng thời gian năm 2000-2003, khi ông bà đi làm xa nhà, ông Phạm Sỹ Th đã xây dựng bao lấn chiếm sang đất của ông bà tại thửa số 199 và thửa 201 với chiều ngang khoảng 80cm. Khi về ông bà đã có ý kiến và ông Sỹ Th đã thừa nhận và nói chỉ xây tạm để chắn nước mưa. Tháng 2/2014, vợ chồng ông Th bà Nh đã phá một phần bức tường bao và xây nhà ở lấn sang đất của gia đình ông bà.

Ngày 03/03/2016, ông Nguyễn Xuân Th và bà Vũ Thị Th có đơn phản tố với các nội dung: Yêu cầu ông Sỹ Th và bà Nh phải tháo dỡ toàn bộ phần công trình nhà ở đã xây dựng lấn chiếm bất hợp pháp trên phần đất thuộc quyền sử dụng của ông bà. Tháo dỡ bức tường gạch cay phía mặt đường K mà gia đình ông Phạm Sỹ Th và bà Nh xây năm 2014 đang chồng đè lên bức tường của gia đình ông bà. Di dời toàn bộ đường dây điện, cáp truyền hình, dây mạng internet khỏi phần đất của ông bà. Chuyển toàn bộ phần đất mà gia đình ông Phạm Sỹ Th, bà Nh cuốc móng đổ lên vỉ hè của ông bà, di dời chậu hoa, cây cảnh, gốc cây và những vật liệu khác nằm trên đất của gia đình ông bà.

Tại đơn phản tố bổ sung ngày 06/02/2017, ông Th và bà Th bổ sung yêu cầu như sau: Xác minh, giám định chữ ký của 03 hộ giáp ranh thửa đất của ông Phạm Sỹ Th và bà Vũ Thị Nh. Trình tự thủ tục cấp GCNQSDĐ. Đối chiếu, xác minh 02 tờ giấy viết tay: Văn bản nhượng bán nhà đất ngày 01/12/1986 và Văn bản nhượng bán nhà đất lập ngày 07/01/2006. Làm rõ tính trung thực của hai tờ giấy chuyển nhượng bởi văn bản nhượng bán nhà đất lần 2 được lập ngày 07/01/2006 như trong đó vào ngày 04/4/2004 ông Sỹ Th và bà Nh đã có biên bản xác minh hiện trạng với diện tích bằng cả hai lần chuyển nhượng. Sau khi xác minh làm rõ, có biện pháp xử lý thích đáng đối với những người có hành vi tiếp tay cấu kết làm giả mạo hồ sơ cấp GCNQSDĐ cho ông Phạm Sỹ Th và bà Vũ Thị Nh. Tuyên hủy một phần Quyết định số 474/QĐ-UBND ngày 22/3/2010 của Chủ tịch UBND thị xã L (phần cấp GCNQSDĐ cho ông Sỹ Th, bà Nh) và tuyên hủy GCNQSDĐ do UBND thị xã L cấp ngày 22/3/2010 mang tên ông Phạm Sỹ Th và bà Nh. Giải quyết giúp gia đình ông, bà lấy lại phần đất ranh giới đã bị ông Th, bà Nh chiếm giữ. Ông, bà không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn.

Tại các bản tự khai, biên bản hòa giải, ng-ời có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đại diện UBND thị xã L (nay là thành phố L) trình bày nh- sau: Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ thì diện tích và chiều dài mặt đ-ờng đất của hai hộ gia đình đều lớn hơn diện tích và kích th-ớc trong GCNQSDĐ của hai gia đình. Mặt khác hai gia đình đã xây dựng các công trình trên đất và sử dụng ôn định từ lâu không có tranh chấp cho đến năm 2014. Do vậy quan điểm của UBND thành phố L là không có cơ sở để hủy GCNQSDĐ của ông Phạm Sỹ Th và bà Nh.

Những ng-ời làm chứng gồm: Ông Nguyễn Cảnh T trình bày. Gia đình ông có một thửa đất có chiều rộng mặt đ-ờng tám đ-ờng K rộng 7,7m. Năm 1986, ông có chuyển nh-ợng cho ông Phạm Sỹ Th 5,7m mặt đ-ờng Yết K lấy 5,5 chỉ vàng. Trên đất có một móng nhà hai gian, mỗi gian hơn 2m. Móng xây gần sát đất gia đình ông Nguyễn Xuân Th (phía giáp đất ông Xuân Th còn một rãnh n-ớc). Ranh giới đất ông bán cho ông Phạm Sỹ Th và đất ông Nguyễn Xuân Th thẳng với ranh giới đất giữa đất của gia đình ông và đất của gia đình bà L ở phía sau. Khi bán đất cho ông Phạm Sỹ Th thì ông là ng-ời trực tiếp viết bằng giấy kẻ Caro. Giấy chuyển nh-ợng đề ngày 01/12/1986 mà ông Phạm Sỹ Th nộp cho Tòa án không phải là giấy bán đất giữa hai bên. Chữ ký và chữ viết “Nguyễn Cảnh T” ông không xác định được đó có phải là chữ ký và chữ viết của mình hay không. Năm 2006 ông chuyển nh-ợng phần còn lại là phần đất công cho ông Sỹ Th, hai bên không viết giấy mua bán. Tổng hai lần ông bán cho ông Phạm Sỹ Th là 7,7m mặt đ-ờng K. Nay ông xác định ông không viết giấy tờ chuyển nh-ợng đất cho ông Th, bà Nh. Ông Phạm Sỹ Th và ông Đ đã cố tình tạo ra chứng cứ giả mạo để làm thủ tục cấp GCNQSDĐ cho ông Phạm Sỹ Th.

Ông Phạm Minh Đình trình bày: Năm 1986 ông T bán đất cho ông Phạm Sỹ Th, hai bên có nhờ ông viết hộ giấy mua bán đất. Nội dung do hai bên đọc, ông chỉ viết theo. Ông xác định Giấy bán đất ngày 01/12/1986 mà ông Phạm Sỹ Th xuất trình cho Tòa án đúng là giấy do ông viết.

Ông Đặng Văn Th trình bày: Ông là ng-ời giới thiệu cho ông Phạm Sỹ Th đến mua đất của ông Nguyễn Cảnh T, ông có chứng kiến việc các bên thỏa thuận mua bán đất. Giấy mua bán đất viết tay ngày 01/12/1986 ông Phạm Sỹ Th cung cấp cho Tòa án đúng là giấy mua bán giữa hai bên.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 04/2018/DS-ST ngày 18/9/2018 của Tòa án nhân dân (TAND) thị xã L (nay là thành phố L), tỉnh Hải D-ong đã quyết định: Căn cứ vào Điều 175, Điều 176 Bộ luật dân sự; Điều 170, khoản 1 Điều 203 Luật đất đai; Điều 24, Điều 147, Điều 157, khoản 1 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban th-ờng vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án; Điều 357, 468 Bộ luật dân sự; Điều 26 Luật Thi hành án dân sự.

Xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Sỹ Th và bà Vũ Thị Nh; chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Xuân Th và bà Vũ Thị Th.

Xác định một phân ranh giới đất giữa thửa đất số 275, tờ bản đồ số 4 của ông Phạm Sỹ Th và bà Vũ Thị Nh và các thửa đất số 199 và 201, tờ bản đồ số 1 của ông Nguyễn Xuân Th và bà Vũ Thị Th là các đoạn thẳng: Đoạn thẳng dài 22,9m từ vị trí chân móng nhà xây năm 1987 của ông Phạm Sỹ Th và bà Vũ Thị Nh (cách t-ờng nhà 6cm về phía Nam) nối đến điểm cuối bức t-ờng bao xây bằng gạch ba banh dài 6,7m do ông Xuân Th và bà Th xây; đoạn thẳng dài 21cm nối từ điểm cuối đoạn dài 22,9m tiến về phía Nam đến sát đoạn t-ờng bao xây bằng gạch ba banh dài 2,9m do ông Xuân Th và bà Th xây và đoạn thẳng dài 1,74m nối từ đoạn thẳng dài 21cm kéo về phía Đông đến điểm cuối đoạn t-ờng bao ông Sỹ Th và bà Nh xây bằng gạch chỉ và ông Xuân Th và bà Th xây bằng gạch ba banh(Có sơ đồ kèm theo).

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Xuân Th và bà Vũ Thị Th về việc yêu cầu tuyên hủy một phần Quyết định số 474/QĐ-UBND ngày 22/3/2010 của Chủ tịch UBND thị xã L (phần cấp GCNQSDĐ cho ông Sỹ Th, bà Nh) và tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND thị xã L cấp ngày 22/3/2010 mang tên ông Phạm Sỹ Th và bà Vũ Thị Nh.

Buộc ông Nguyễn Xuân Th và bà Vũ Thị Th phải tháo dỡ bức t-ờng ba banh dài 6,7m ông Xuân Th và bà Th đã xây lấn chiếm trên đất của ông Th và bà Nh.

Buộc ông Phạm Sỹ Th và bà Vũ Thị Nh tháo dỡ phần t-ờng gạch cay phía mặt đ-ờng K mà gia đình ông Sỹ Th và bà Nh xây năm 2014 đang chồng đè lên bức t-ờng của ông Nguyễn Xuân Th và bà Vũ Thị Th có kích th-ớc dài 1,68m, rộng 0,15cm, diện tích là 0,252m².

Đình chỉ giải quyết các yêu cầu phản tố của bị đơn là: Di dời toàn bộ đ-ờng dây điện, cáp truyền hình, dây mạng internet khỏi phần đất của ông bà; chuyển toàn bộ phần đất mà gia đình ông Sỹ Th, bà Nh cuốc móng đổ lên v-òn của ông bà, di dời chậu hoa, cây cảnh, gốc cây và những vật liệu khác nằm trên đất của gia đình ông bà.

Ngoài ra bản án còn tuyên về lãi suất chậm trả, nghĩa vụ chịu tiền án phí, lệ phí, quyền yêu cầu thi hành án, quyền kháng cáo của các đ-ơng sự.

Ngày 20/9/2018 anh Nguyễn Thế C là ng-ời đại diện theo ủy quyền của bị đơn kháng cáo với nội dung: Đề nghị hủy bản án dân sự sơ thẩm 04/2018/DS-ST ngày 18/9/2018 của Tòa án nhân dân thị xã Chí Linh (nay là thành phố Chí Linh), tỉnh Hải D-ơng. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 779843 do UBND huyện Chí Linh cấp cho ông Phạm Sỹ Th và bà Vũ Thị Nh. Xác minh, phân định ranh giới thửa đất giữa gia đình ông Nguyễn Xuân Th, bà Vũ Thị Th với gia đình ông Phạm Sỹ Th, bà Vũ Thị Nh và phá dỡ toàn bộ công trình

xây dựng mà ông Phạm Sỹ Th, bà Vũ Thị Nh lấn chiếm trái phép trên diện tích đất của gia đình ông Nguyễn Xuân Th, bà Vũ Thị Th.

Ngày 01/10/2018 ông Phạm Sỹ Th, bà Vũ Thị Nh kháng cáo đề nghị: Yêu cầu cơ quan nhà n- ớc có thẩm quyền xác minh cụ thể nguồn gốc đất và quy trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, xử lý sai phạm trong quy trình chuyển nh- ợng và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 199 và 201 của ông Nguyễn Xuân Th, bà Vũ Thị Th.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và nội dung kháng cáo. Bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo. Các đương sự không thống nhất được về việc giải quyết vụ án.

Ông Nguyễn Cảnh T khai không có tranh chấp gì về quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất với ông Sỹ Th. Ông T cho rằng đường ranh giới từ mép móng nhà bằng đá kéo dài xuống thửa đất đến phần gấp khúc vào mép trong.

Ông Thông khai là người đứng ra giới thiệu mua bán đất giữa ông T, ông Sỹ Th, ngoài ra ông không biết nội dung nào khác.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương (VKSND) phát biểu ý kiến: Thẩm phán, Hội đồng xét xử (HĐXX), Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng thực hiện đúng về quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về việc giải quyết vụ án. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của TAND thị xã Chí Linh (nay là thành phố Chí Linh).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Kháng cáo của các đương sự trong thời gian luật định nên kháng cáo hợp lệ. Tại cấp phúc thẩm, bị đơn đề nghị mời luật sư là ông Nguyễn Thiện H, bà Trần Thị Việt H, bà Đặng Thị Ngọc H - Đều là Luật sư - Công ty TNHH T - thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hà Nội và được Tòa án chấp nhận đưa vào tham gia tố tụng để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn, tuy nhiên tại phiên tòa những người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đều vắng mặt và người đại diện hợp pháp của bị đơn nhất trí xét xử vắng mặt người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn. Người đại diện hợp pháp của UBND thị xã L (nay là Thành phố L) đã ủy quyền cho bà Vũ Thị Th - Phó trưởng phòng tài nguyên và môi trường thị xã L tham gia tố tụng, bà Th có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Nguyên đơn đề nghị triệu tập thêm người làm chứng là ông Nguyễn Cảnh T, ông Phạm Minh Đ, ông Đặng Văn Th tham gia phiên tòa phúc thẩm và Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương đã tiến hành triệu tập những người trên nhưng tại phiên tòa chỉ có mặt ông Thông, ông Toàn, vắng mặt ông Đ, ông Tr, tuy nhiên họ đã có lời khai trong hồ sơ vụ án. Trước khi mở phiên tòa, Chánh án TAND tỉnh Hải Dương đã phân công bà Trịnh Cẩm V thay ông Lại Anh V tham gia xét xử vụ án, các đương sự nhất trí không có ý kiến gì. Do vậy, HĐXX tiến hành xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Phạm Sỹ Th, bà Vũ Thị Nh, HĐXX xét thấy: Theo hồ sơ vụ án thì cấp sơ thẩm đã thu thập các tài liệu do Thanh tra thị xã L cung cấp trong đó đã có kết luận số 18/KL-TTr ngày 26/12/2016 về việc thanh tra cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hộ gia đình ông Nguyễn Xuân Th, bà Vũ Thị Th ở khu dân cư H, phường Đ, thị xã L và kiến nghị xử lý sai phạm, đồng thời cũng đã thể hiện rõ nguồn gốc quyền sử dụng đất của hộ ông Nguyễn Xuân Th, bà Vũ Thị Th. Cấp sơ thẩm xác định nội dung yêu cầu khởi kiện trên không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nên không xem xét là đúng, hơn nữa yêu cầu của ông Phạm Sỹ Th và bà Vũ Thị Nh đã được Thanh tra thị xã Chí Linh xem xét giải quyết. Do vậy, không có căn cứ chấp nhận nội dung kháng cáo của ông Phạm Sỹ Th và bà Vũ Thị Nh.

[3] Xét kháng cáo của anh Nguyễn Thế C là ng- ời đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Xuân Th, bà Vũ Thị Th, Hội đồng xét xử xét thấy: Ông Nguyễn Xuân Th và bà Vũ Thị Th hiện đang sử dụng hợp pháp 02 thửa đất số 199 và 201, tờ bản đồ số 01 phường Đ, có tổng diện tích theo GCNQSDĐ là 896m² tại số 20 đường Y, phường Đ, thị xã L. Ngoài hai thửa đất trên, ông bà còn đang sử dụng 03 thửa đất khác là: Thửa số 200 có diện tích là 164 m² mang tên anh C; thửa số 202 có diện tích 164 m² mang tên anh C và thửa số 217 có diện tích 264 m² mang tên ông H. Ba thửa đất này trước đây đều thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Xuân Th, bà Th nhưng sau này đã được chuyển quyền sử dụng cho 3 người có tên trên. Tuy nhiên đến nay ông Nguyễn Xuân Th và bà Th vẫn đang quản lý, sử dụng, chưa phân chia ranh giới trên thực địa. Tổng diện tích của 05 thửa đất này là 1.470m². Nguồn gốc đất của ông Nguyễn Xuân Th và bà Th là do UBND xã H, huyện L cấp năm 1982. Giáp với hai thửa đất số 199 và 201 của ông Nguyễn Xuân Th và bà Th là thửa đất số 275, tờ bản đồ số 4, có diện tích theo GCNQSDĐ là 272 m² thuộc quyền sử dụng của ông Phạm Sỹ Th và bà Vũ Thị Nh. Nguồn gốc đất của ông Phạm Sỹ Th và bà Nh là do nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Cảnh T. Tòa án đã xem xét, thẩm định tại chỗ hiện trạng sử dụng đất của hai gia đình thấy: Vợ chồng ông Nguyễn Xuân Th, bà Th đang sử dụng 05 thửa đất (như đã nêu trên) có tổng diện tích là 1.485,8 m², trong đó cạnh mặt đường (phía Tây) dài 27,5m, cạnh phía Đông dài 32,98m. Vợ chồng ông Phạm Sỹ Th, bà Nh đang sử dụng thửa đất có diện tích là 304,6m², trong đó cạnh mặt đường (phía Tây) dài 8,28m, cạnh phía Đông dài 8,63m. Đối chiếu với GCNQSDĐ thì gia đình bà Th và gia đình bà Nh đều sử dụng diện tích đất nhiều hơn so với diện tích theo GCNQSDĐ (gia đình bà Th nhiều hơn 15,8 m², gia đình bà Nh sử dụng nhiều hơn 32,6 m²), kích thước các cạnh đất đang sử dụng đều bằng và dài hơn kích thước các cạnh theo GCNQSDĐ. Tại Bản đồ địa chính năm 1995 của UBND thị trấn Đ và Bản đồ địa chính năm 1997 của UBND xã H thì đất của hai gia đình ông Nguyễn Xuân Th và ông Phạm Sỹ Th do hai địa phương là UBND xã H và UBND thị trấn Đ đã quản lý trước đây (nay do UBND phường Đ quản lý) tuy đất nằm sát nhau nhưng khi ghép các tờ

bản đồ lại thì về hình dạng và kích thước các thửa đất của hai gia đình không khớp nhau. Do vậy khi giải quyết tranh chấp về mốc giới giữa hai gia đình không thể làm căn cứ để xác định ranh giới. Theo bản đồ địa chính và tại GCNQSDĐ thì ranh giới đất giữa hai gia đình là đường thẳng. Tuy nhiên hiện trạng sử dụng thì ranh giới đất của gia đình hai bên là đường gấp khúc. Theo lời khai của ông Nguyễn Cảnh T, ông Đặng Văn Th và ông Phạm Sỹ Th thì khi ông Phạm Sỹ Th nhận chuyển đất vào năm 1986 trên đất không có tường bao mà trên đất ông T có xây một gian móng nhà bằng đá sít ranh giới đất giữa hai gia đình. Sau đó đến năm 1987, ông Phạm Sỹ Th phá móng nhà và xây 01 nhà ở tại vị trí móng nhà của ông T. Còn phía sau tại phần ranh giới là rừng cây mọc cộp, mọc hùm. Theo lời khai của nguyên đơn và bị đơn thì trong quá trình sử dụng đất lúc đầu tại ranh giới có rãnh nước chảy và có cây đại mộc và sau đó có trồng cây để làm ranh giới từ sau nhà ông Phạm Sỹ Th xây năm 1987 đến cuối đất (ở phía Đông). Đến khoảng năm 2002, ông Phạm Sỹ Th và bà Nh xây tường bằng tường ba banh nhưng sau đó bị đổ nên ông Nguyễn Xuân Th và bà Th xây lại và đúng vị trí cũ. Đến năm năm 2014 ông Phạm Sỹ Th và bà Nh đã phá một phần bức tường này để làm nhà hiện còn lại là 6,7m. Cả nguyên đơn và bị đơn đều xác định bức tường ba banh này không phải là ranh giới đất của hai bên. Theo ông Phạm Sỹ Th và bà Nh xác định ranh giới đất hai bên là điểm nối từ móng nhà cũ ông bà xây năm 1987 đến bức tường bao dài 2,9m xây bằng gạch ba banh mà bà Th và ông Nguyễn Xuân Th xây ở cuối đất. Nhưng ông Nguyễn Xuân Th và bà Th xác định ranh giới đất giữa hai bên là điểm sát chân tường nhà ở của ông Phạm Sỹ Th và bà Nh xây năm 1987 đến điểm ranh giới giữa đất của ông T và bà L ở cuối đất của ông Phạm Sỹ Th và bà Nh. Tuy nhiên ngoài lời trình bày trên các đương sự không xuất trình được tài liệu chứng cứ gì khác. Trong khi đó móng nhà cũ của ông Phạm Sỹ Th và bà Nh lại thẳng với bức tường bao dài 6,7m mà các bên đã xây (vợ chồng bà Nh đã xây sau đó bị đổ và vợ chồng bà Th đã xây lại đúng vị trí cũ). Bức tường này đã được hai gia đình duy trì sử dụng làm ranh giới nhiều năm. Mặt khác ở phần cuối đất (về phía Đông), ông Phạm Sỹ Th và bà Nh đã xây 01 đoạn tường bao bằng gạch chỉ dài 0,85m và được gia đình ông Xuân Th xây chồng thêm 5 hàng gạch ba banh lên trên. Bà Th và ông Nguyễn Xuân Th xây một đoạn tường dài 2,9m bằng gạch ba banh thụt vào 0,31m nối với bức tường 6,7m cũng đã xây dựng nhiều năm. Tuy hai bên trình bày ranh giới đất là đường thẳng nhưng các công trình trên đất đều đã xây dựng nhiều năm và hai gia đình chỉ sử dụng trong phạm vi bức tường đã xây. Tại phiên tòa nguyên đơn và bị đơn chỉ yêu cầu Tòa án xác định ranh giới đất của hai bên từ chân móng nhà ở của ông Sỹ Th xây từ năm 1987 đến cuối đất (phía Đông) do vậy Hội đồng xét xử cần chấp nhận yêu cầu này của các đương sự. Từ những phân tích nêu trên có cơ sở xác định mốc giới đất giữa hai gia đình là vị trí sát bức tường đã được xây dựng đã nêu ở trên đó là đường thẳng nối từ điểm móng nhà ở cũ của ông Phạm Sỹ Th và bà Nh (Cách tường nhà 0,06m về phía

đất của ông Nguyễn Xuân Th và bà Th) thẳng xuống phía Đông sát bức tường dài 6,7m mà ông Nguyễn Xuân Th và bà Th xây nay còn lại dài 22,9 m, tiếp đến là đoạn thẳng dài 0,21m từ điểm cuối đoạn thẳng dài 22,9 m đến sát bức tường dài 2,9m và đoạn thẳng từ điểm cuối nối từ đoạn thẳng 0,21m kéo về phía Đông đến bức tường của ông Phạm Sỹ Th và bà Nh xây bằng gạch chỉ ở dưới và gia đình ông Nguyễn Xuân Th xây chõng thêm 5 hàng gạch ba banh lên trên, điểm này sát với vị trí bức tường ba banh dài 2,9m do ông Nguyễn Xuân Th và bà Th xây dài 2,74m. Đối với bức tường ba banh dài 6,7m ông Nguyễn Xuân Th và bà Th đã xây trên đất của ông Phạm Sỹ Th và bà Nh nên cần buộc ông Nguyễn Xuân Th và bà Th phải tháo dỡ. Từ phân tích trên, xét thấy cấp sơ thẩm đã xác định rõ ranh giới về quyền sử dụng đất giữa gia đình ông Phạm Sỹ Th, bà Vũ Thị Nh và gia đình ông Nguyễn Xuân Th, bà Vũ Thị Th, phù hợp với thực tế các bên đã sử dụng từ trước đến nay. Tại cấp phúc thẩm các đương sự không cung cấp thêm chứng cứ gì mới nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Xuân Th, bà Vũ Thị Th do anh Nguyễn Thế C là người đại diện theo ủy quyền kháng cáo. Tuy nhiên để đảm bảo cho việc thi hành án cần phải sửa lại cách tuyên cho thuận lợi.

[4] Đối với nội dung kháng cáo của ông Nguyễn Xuân Th, bà Vũ Thị Th do anh Nguyễn Thế C là người đại diện theo ủy quyền kháng cáo về việc Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Phạm Sỹ Th, bà Nh, HĐXX xét thấy: Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ do Công an thị xã L (nay là thành phố L) cung cấp như về trình tự, thủ tục cấp GCNQSDĐ cho ông Phạm Sỹ Th và bà Nh có sai sót là: “Văn bản nhượng bán nhà” không phải do ông Nguyễn Cảnh T viết; “Đơn đề nghị chuyển nhượng nhà ở, đất thổ cư và cấp GCNQSDĐ” đứng tên ông Nguyễn Cảnh T không phải do ông Toàn trực tiếp viết. Chữ ký, chữ viết họ tên tại phần “Bên chuyển nhượng: Không phải do ông T và bà N ký và viết. Chữ ký của ông Lê Văn H và bà Vũ Thị Th tại phần “các chủ hộ giáp ranh ký công nhận” trong “Biên bản xác minh hiện trạng nhà, đất” không phải do ông H và bà Th ký. Ngoài ra theo các tài liệu do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã L cung cấp thể hiện: Tại Danh sách cấp GCNQSDĐ kèm theo Quyết định số 474/QĐ-UBND ngày 22/3/2010 của Chủ tịch UBND thị xã L thể hiện số thửa 275, diện tích 272,0m² thành thửa 662, diện tích 182,0m². Các sai sót trên đã được các cơ quan có thẩm quyền xác minh làm rõ và kiến nghị xem xét xử lý. Việc lập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phạm Sỹ Th, bà Vũ Thị Nh như trên là không đúng quy định tại Điều 49 và 50 của Luật đất đai năm 2003, Điều 14 của Nghị định 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính phủ về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất; tiêu mục 6.6, mục 6 phần I thông tư số 09/2007/TT-BTNMT ngày 02/8/2007 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc hướng dẫn việc lập, chỉnh lý, quản lý hồ sơ địa chính. Hơn nữa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Thành bà Nhân không đúng với hiện trạng các bên đang sử

dụng làm ảnh hưởng đến quyền lợi của các bên, do vậy cần chấp nhận một phần nội dung kháng cáo của ông Th, bà Th do anh C là người đại diện theo ủy quyền, căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm theo hướng tuyên hủy một phần Quyết định số 474/QĐ-UBND ngày 22/3/2010 của UBND huyện L (phần cấp GCNQSDĐ cho ông Phạm Sỹ Th, bà Nh) và tuyên hủy GCNQSDĐ do UBND huyện Chí Linh (nay là thành phố L) cấp ngày 22/3/2010 mang tên ông Phạm Sỹ Th và bà Nh.

[5] Đối với nội dung kháng cáo về yêu cầu xử lý đối với những người có hành vi tiếp tay, cấu kết làm giả mạo hồ sơ cấp GCNQSDĐ cho ông Phạm Sỹ Th và bà Vũ Thị Nh. Yêu cầu hủy bản án sơ thẩm. HĐXX xét thấy: Nội dung kháng cáo không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Hơn nữa, theo yêu cầu của bị đơn, Công an thị xã L đã điều tra đơn tố cáo hành vi giả mạo trong quá trình lập hồ sơ cấp GCNQSDĐ cho ông Phạm Sỹ Th và bà Nh xác định vụ việc không có dấu hiệu của tội phạm nên không xem xét xử lý. Như vậy, về tố tụng thì thành phần HĐXX sơ thẩm đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, không có vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng khác ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự. Xác định rõ ranh giới thừa đất giữa hai gia đình ông Phạm Sỹ Th, bà Vũ Thị Nh và gia đình ông Nguyễn Xuân Th, bà Vũ Thị Th, phù hợp với các chứng cứ, lời khai của những người làm chứng. Tại cấp phúc thẩm các đương sự không cung cấp thêm tài liệu hoặc chứng cứ gì mới chứng minh cho yêu cầu của mình là có căn cứ và hợp pháp. Do vậy không có căn cứ chấp nhận một phần nội dung kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Xuân Th, bà Vũ Thị Th do anh Nguyễn Thế C là người đại diện kháng cáo.

[6] Các nội dung khác không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[7] Về án phí: Do sửa bản án nên các đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm dân sự.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Không chấp nhận nội dung kháng cáo của ông Phạm Sỹ Th, bà Vũ Thị Nh. Chấp nhận một phần kháng cáo của anh Nguyễn Thế C là người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Xuân Th, bà Vũ Thị Th. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 04/2018/DS-ST ngày 18/9/2018 của TAND thị xã Chí Linh (nay là thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương).

Căn cứ vào Điều 175, Điều 176 Bộ luật dân sự; Điều 49 và 50 Luật đất đai năm 2003; Điều 170, khoản 1 Điều 203 Luật đất đai 2013; Điều 14 của Nghị định 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính phủ về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất; Điều 34, Điều 147, 148, Điều 157, Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự; Pháp lệnh số

10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án; Điều 26 Luật Thi hành án dân sự.

1. Xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Sỹ Th và bà Vũ Thị Nh; chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Xuân Th và bà Vũ Thị Th.

Xác định một phần ranh giới quyền sử dụng đất giữa thửa số 275, tờ bản đồ số 4 của ông Phạm Sỹ Th và bà Vũ Thị Nh và các thửa đất số 199 và 201, tờ bản đồ số 1 của ông Nguyễn Xuân Th và bà Vũ Thị Th là các đoạn thẳng gồm: Lấy vị trí chân móng nhà xây năm 1987 của ông Phạm Sỹ Th và bà Vũ Thị Nh làm chuẩn gọi là điểm số 3, khoảng cách từ điểm số 3 đến điểm số 4 là 0,06m, từ điểm số 4 đến hết điểm số 6 là đoạn thẳng dài 22,9m (16,2m + 6,7m); từ điểm số 6 đến điểm số 7 là đoạn thẳng dài 0,21m; từ điểm số 7 đến điểm số 8 là đoạn thẳng dài 2,74m; từ điểm số 8 đến điểm số 9 là đoạn thẳng dài 0,85m nối với đoạn tường bao ông Sỹ Th và bà Nh xây bằng gạch chỉ và ông Xuân Th và bà Th xây bằng gạch ba banh đến phần đất của ông T (Có sơ đồ kèm theo).

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Xuân Th và bà Vũ Thị Th. Hủy một phần Quyết định số 474/QĐ-UBND ngày 22/3/2010 của UBND huyện L, tỉnh Hải Dương (phần cấp GCNQSDĐ cho ông Sỹ Th, bà Nh) (nay là UBND thành phố L, tỉnh Hải Dương) và Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 779843, vào sổ cấp giấy số H04849, do UBND huyện L cấp ngày 22/3/2010 đối với thửa đất số 275, tờ bản đồ số 04, diện tích 272,0m², mang tên người sử dụng là ông Phạm Sỹ Th và bà Vũ Thị Nh tại thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Hải Dương (nay là phường Đ, thành phố L, tỉnh Hải Dương).

3. Buộc ông Nguyễn Xuân Th và bà Vũ Thị Th phải tháo dỡ bức tường ba banh dài 6,7m (từ điểm số 5 đến điểm số 6) mà ông Nguyễn Xuân Th và bà Vũ Thị Th đã xây lấn chiếm trên đất của ông Phạm Sỹ Th và bà Vũ Thị Nh. (có sơ đồ kèm theo)

4. Về án phí: Ông Phạm Sỹ Th và bà Vũ Thị Nh phải nộp 200.000đ (hai trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Được trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông Th và bà Nh đã nộp 200.000đ (hai trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số AB/2014/005497 ngày 04/01/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Chí Linh. Ông Nguyễn Xuân Th và bà Vũ Thị Th phải nộp 200.000đ (hai trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Được trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông Nguyễn Xuân Th và bà Vũ Thị Th đã nộp 200.000đ (hai trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số AB/2014/005555 ngày 03/3/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Chí Linh, tỉnh Hải Dương (nay là thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương).

Các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Trả lại cho ông Phạm Sỹ Th, bà Vũ Thị Nh số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số AA/2017/0001034 ngày 11/10/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Chí Linh, tỉnh Hải Dương (nay là thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương).

Trả lại cho ông Nguyễn Xuân Th, bà Vũ Thị Th số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số AA/2017/0001045 ngày 16/10/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Chí Linh, tỉnh Hải Dương (nay là thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương). (thu qua chuyển khoản).

5. Các nội dung khác không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Hải Dương;
- TAND thành phố Chí Linh;
- Chi cục T.H.A DS 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 Minh Tân