

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HẢI DƯƠNG

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

Bản án số: 86/2024/DS-PT
Ngày: 26 - 9 - 2024
V/v tranh chấp mốc giới 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 Trần Hữu Hiệu.

Các Thẩm phán: Ông Phạm Anh Tuyết, bà Phạm Thúy Hằng

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thị Mai Trang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương.

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

Ngày 26 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 44/2024/TLPT-DS ngày 10 tháng 7 năm 2024 về tranh chấp mốc giới quyền sử dụng đất; do Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2024/DS-ST ngày 04 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương bị kháng cáo; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 99/2024/QĐXX-PT ngày 06 tháng 9 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 94/2024/QĐ-PT ngày 23 tháng 9 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Đinh Đức T, sinh năm 1950; địa chỉ: Số C ngõ A T, Khu B, phường N, thành phố H, tỉnh Hải Dương; có mặt.

1.2. Anh Nghiêm Viết T1, sinh năm 1973; địa chỉ: Số D N, phường B, thành phố H, tỉnh Hải Dương; có mặt.

2. Bị đơn: Ông Đinh Đức H, sinh năm 1969; địa chỉ: Số B ngõ A T, Khu B, phường N, thành phố H, tỉnh Hải Dương; có mặt.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Đỗ Thị M (vợ ông H), sinh năm 1975; địa chỉ: Số B ngõ A T, Khu B, phường N, thành phố H, tỉnh Hải Dương; có mặt.

3.2. Bà Trần Thị C (vợ ông T), sinh năm 1952; địa chỉ: Số C ngõ A T, Khu B, phường N, thành phố H, tỉnh Hải Dương; vắng mặt. Bà C ủy quyền cho ông T tham gia tố tụng.

3.3. Chị Đinh Thị T2 (vợ anh T1), sinh năm 1978; địa chỉ: Số D N, phường B, thành phố H, tỉnh Hải Dương; vắng mặt. Chị T2 ủy quyền cho anh T1 tham gia tố tụng.

3.4. Bà Đinh Thị N, sinh năm 1960; địa chỉ: Thôn Q, xã K, huyện K, tỉnh Hải Dương; vắng mặt. Bà N ủy quyền cho ông H tham gia tố tụng.

3.5. Ông Đinh Đức Đ, sinh năm 1965; địa chỉ: Số B ngõ A T, khu B, phường N, thành phố H, tỉnh Hải Dương; có mặt.

3.6. Bà Đinh Thị N1, sinh năm 1962; địa chỉ: 3 T, khu A, phường N, thành phố H, tỉnh Hải Dương; vắng mặt.

3.7. Bà Đinh Thị N2, sinh năm 1972; địa chỉ: Số C Cầu C, phường T, thành phố H, tỉnh Hải Dương; vắng mặt.

3.8. Bà Đinh Thị B, sinh năm 1974; địa chỉ: Số A Đ, Khu A, phường B, thành phố H, tỉnh Hải Dương; vắng mặt.

Bà N3, bà N2, bà B ủy quyền cho ông T tham gia tố tụng.

4. *Người kháng cáo:* Bị đơn Đinh Đức H

Bản án sơ thẩm không bị kháng nghị.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nguyên đơn Đinh Đức T và người có quyền lợi liên quan là bà Trần Thị C trình bày:

Bố mẹ đẻ ông T là cụ Đinh Đức Đ1 và Phạm Thị C1 có 09 người con chung gồm: Đinh Đức T, Đinh Đức S (chết khi còn nhỏ), Đinh Đức H1 (liệt sỹ hy sinh năm 1979), Đinh Thị N, Đinh Thị N1, Đinh Đức Đ, Đinh Đức H, Đinh Thị N2, Đinh Thị B. Cụ C1 chết ngày 10/12/2015, cụ Đ1 chết ngày 28/3/2021, hai cụ không có con riêng, con nuôi nào khác.

Thời điểm văn đề phá bồi năm 1974, vợ chồng ông T, bà C được Hợp tác xã N6 chia cho diện tích đất mặt đường 20 m, chiều sâu 32 m (đo thước bằng tay) thôn N, xã N, thành phố H, tỉnh Hải Hưng. Đến năm 2006 diện tích đất của ông T có sự thay đổi như sau:

- Thừa đất số 109 tờ bản đồ số 9 diện tích 499,1 m² cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Thước - Cuốn;

- Thừa 107 tờ bản đồ số 9 diện tích 124,5 m² cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Thước - Cuốn;

- Thừa đất 108 tờ bản đồ số 9 diện tích 126,9 m² cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên Đinh Đức T3 và Trần Thị L (vợ chồng ông T tách cho vợ chồng con trai).

Đến ngày 28/12/2006, thừa đất 109 tờ bản đồ số 9 diện tích 499,1 m² của vợ chồng ông bán cho ông Vũ Văn T4 80 m² tách thành thừa 268 tờ bản đồ số 9 diện tích 80 m² (cấp giấy chứng nhận tên Vũ Văn T4); diện tích còn lại của vợ chồng ông là 419,1m² (chỉ điều chỉnh tại giấy chứng nhận cũ).

Ngày 02/6/2009 diện tích 419,1 m² tách thành 2 thửa đất sau: Thừa đất số 267 tờ bản đồ số 9 diện tích 80 m² (vợ chồng ông T cho vợ chồng con gái Đinh Thị T2); cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên Nghiêm Viết T1 - Đinh Thị T2.

Thửa đất số 266 tờ bản đồ số 9 diện tích 339, 1 m²: cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Thước - Cuốn.

Ngày 03/01/2017 vợ chồng con trai L - Trung tặng cho vợ chồng ông T diện tích đất 126, 9 m² (thửa 108), diện tích đất của ông T, bà C là 466 m².

Ngày 22/02/2017 diện tích đất 466 m² của vợ chồng ông được tách như sau: Thửa 387 tờ bản đồ số 9 diện tích 86,3 m² được cấp giấy Chính - Nga (vợ chồng ông cho vợ chồng con gái Đinh Thị N4); thửa 388 tờ bản đồ số 9 diện tích 397,7 m² được cấp giấy Thước - Cuốn. Thửa đất 388 có các cạnh tiếp giáp như sau: Phía Bắc giáp nhà anh Q, phía Nam giáp anh T1, anh C2; phía Đông giáp đất cụ Đ1 (hiện vợ chồng ông H, bà M đang quản lý sử dụng), phía Tây giáp thửa đất 107 của ông T.

Thửa đất ban đầu số 109 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2006 phía Bắc giáp với ông Q, phía Nam giáp đường đi, phía Đông giáp thửa đất cụ Đ1, phía Tây giáp thửa đất 108 (Lành - T). Trước đây giáp ranh là hàng rào tre, sau đó ông T và ông H thống nhất phá hàng rào tre và xây bức tường ngăn. Đến khi ông H xây nhà đã phá bức tường và xây nhà tràn qua bức tường sang đất của vợ chồng ông T. Phần đất ông H lấn sang đất của gia đình ông T phía trước có nhà 2 tầng (của ông H) xây trên đất, phía sau chỉ có bức tường 110 ông H xây dựng. Thời gian xây dựng ông T không nhớ.

Ông T khởi kiện yêu cầu ông H và bà M trả lại cho vợ chồng ông diện tích lấn chiếm là 1,4m². Trường hợp không trả được bằng đất thì phải trả bằng tiền theo giá tại biên bản định giá.

2. Nguyên đơn Nghiêm Viết T1 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Đinh Thị T2 thống nhất trình bày:

Khoảng năm 2008, 2009 bố mẹ chị T2 là ông T, bà C chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng chị T2, anh T1 80 m² đất (chiều rộng 4 m, chiều dài 20 m) có tứ cận như sau: Phía Nam giáp đường xóm dài 4 m; phía Đông giáp thửa đất ông H dài 20 m; phía Tây giáp đất của anh Vũ Văn T4 dài 20 m; phía Bắc giáp đất ông T bà C dài 4 m. Thửa đất đã được UBND thành phố H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 02/6/2009. Tại vị trí giáp ranh với đất của ông H có tường bao gạch chỉ không trát vữa ở phía trước thửa đất, phía sau giáp giữa phần đất của vợ chồng anh chị và ông T là ngôi nhà nhỏ lợp Proximang cụ Đ2 là vợ cụ P (bố mẹ của cụ Đ1) ở đó, nằm trên đất ông H quản lý sử dụng. Nguồn gốc thửa đất của ông H đang quản lý sử dụng hiện nay là đất của cụ Đ1 và cụ C1. Năm 2013 ông H xây dựng nhà mới phá tường bao và nhà cấp 4 để xây nhà 2 tầng khép kín.

Năm 2018 vợ chồng anh chị có nhu cầu xây nhà trên thửa đất của vợ chồng, sau khi đo đạc đất, ông H có đơn tranh chấp đất với gia đình anh chị gửi UBND phường N, sau đó gia đình anh chị dừng việc xây nhà. Anh T1, chị T2 chị xác định ông H xây nhà lấn sang đất của vợ chồng anh tại thửa đất số 267 tờ bản đồ số 09 (thửa đất đang tranh chấp) là 2,4m² nên khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông H phải trả lại diện tích đất đã lấn chiếm. Trường hợp không trả được bằng đất thì phải trả bằng tiền theo giá tại biên bản định giá.

3. Bị đơn Đinh Đức H trình bày:

Nguồn gốc đất vợ chồng ông H đang sử dụng là của cụ Đình Đức Đ1 và cụ Phạm Thị C1 được Nhà nước giao năm 1974, cùng thời gian đó ông T cũng được Nhà nước giao 02 sào ruộng trên giấy tờ. Tuy nhiên, khi đó cụ Đ1 muốn nhận hai thửa đất này cạnh nhau nên chấp nhận lấy thiếu đất

Sau khi nhận đất gia đình ông sống từ đó cho đến nay. Tại vị trí ranh giới đất ở giữa có 01 cây cau ở phía trước tiếp đến là căn nhà cấp 4 mái ngói cụ Trần Thị Đ3 là mẹ cụ Đ1 ở, phần cuối đất là cây nhãn. Khi cụ Đ3 chết gia đình đã phá nhà vào năm 2013, cụ Đ1 đứng lên xin phép xây dựng. Sau khi được cấp phép xây dựng vợ chồng ông H đã xây ngôi nhà hai tầng hiện nay. Quá trình xây dựng ông T có đơn cho rằng ông H đã xây lấn sang đất của ông T. Để việc xây dựng được thuận lợi, ông H đã xây móng và tường lùi lại 20cm kéo dài từ đầu đến hết đất. Ông H khẳng định nhà ông xây nằm hoàn toàn trên đất của cụ Đ1 và cụ C1 và đã được cấp phép xây dựng. Ranh giới khi đó là bờ tường do ông xây năm 2013 ông đã phá tường và cả chân móng nên hiện nay không còn.

Phần đất của cụ Đ1, cụ C1, ông T, anh T1 đều được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nếu ai vi phạm khi xây dựng không đúng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phải trả cho bên kia.

4. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Đình Thị N1, bà Đình Thị N2, bà Đình Thị B trình bày:

Khi còn sống cụ Đ1 và cụ C1 được cấp quyền sử dụng đất, diện tích bao nhiêu các bà không biết, kích thước các cạnh như thế nào các bà không rõ vì hiện nay thửa đất trên do ông H đang quản lý sử dụng. Phần đất này tiếp giáp với phần đất của gia đình ông T và gia đình anh T1. Các bà chỉ biết khi gia đình ông H xây nhà đã lấn sang phần đất của gia đình ông T khoảng 10cm từ đầu thửa đất kéo dài xuống phía cuối đất. Trước đây ranh giới giữa hai thửa đất là một bờ tường, nhưng khi ông H xây nhà đã phá bức tường trên đi. Cụ Đ1 là người đứng tên xin cấp phép xây dựng, nhưng người đứng ra xây và bỏ chi phí xây dựng là ông H. Quan điểm của các bà không yêu cầu đề nghị gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quan điểm của ông T, anh T1 và theo quy định của pháp luật, để đảm bảo sự công bằng cho các bên. Các bà tự nguyện ủy quyền cho ông T thay mặt các bà trình bày quan điểm và làm việc trực tiếp với Tòa án, các văn bản tố tụng của Tòa án đề nghị Tòa án gửi cho ông T vì các bà không có liên quan, không đề nghị gì. Do điều kiện công việc các bà xin được vắng mặt tại các buổi làm việc và các phiên tòa.

5. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Đỗ Thị M (vợ ông H) trình bày:

Bà M không nắm được ranh giới thửa đất của vợ chồng ông T và vợ chồng anh T1 như thế nào, chỉ biết khi về sinh sống tại gia đình nhà chồng thì trên phần đất của bố mẹ ông H có 01 ngôi nhà cấp 4 xây giáp với đất nhà ông T và cụ Trần Thị Đ3 là mẹ cụ Đ1 ở đó, nhà ông phía bên kia trong thửa đất vợ chồng cụ Đ1 và vợ chồng bà M ở. Phía bên trên thửa đất ở vị trí giáp ranh với 2 thửa đất có 01 bức tường xây gạch chỉ, ngoài ra có sân, không có cây cối gì, còn bức tường có phải ranh giới giữa 2 bên không thì bà M không biết. Sau khi cụ Đ3 chết thì vợ chồng cụ Đ1

ở trên ngôi nhà cấp 4 cho đến năm 2013 toàn thể gia đình nhất trí phá nhà cũ cấp 4 (nhà cụ Đ3 ở) để xây dựng nhà mới như hiện tại. Thửa đất gia đình bà đang quản lý, sử dụng là của vợ chồng cụ Đ1, cụ C1. Khi vợ chồng bà xây nhà hiện tại đã được cơ quan Nhà nước cấp giấy phép xây dựng. Về thửa đất của cụ Đ1, cụ C1 nguồn gốc, quá trình phân chia như thế nào bà không biết, cũng như không biết về ranh giới, mốc giới giữa thửa đất của ông T, anh T1 và phần đất mà vợ chồng bà đang quản lý, sử dụng nên bà không trình bày. Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên bà sẽ không trình bày gì thêm và sẽ không ký vào biên bản và không cung cấp các bản sao căn cước công dân, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy phép xây dựng như Tòa án yêu cầu.

6. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đinh Đức Đ trình bày:

Năm 1974 Nhà nước cấp cho bố mẹ ông Đ là cụ Đinh Đức Đ1 và cụ Phạm Thị C1 diện tích 720 m², cấp cho vợ chồng ông T 720 m² trên giấy tờ, tuy nhiên khi đó ông T vắng nhà, cụ Đ1 muốn nhận hai thửa đất cạnh nhau nên chấp nhận lấy thiếu đất. Năm 1976, 1977 ông T về sinh sống tại thửa đất cụ Đ1 đã nhận cho. Lúc đó hai thửa đất đã được chia đôi, tại vị trí ranh giới chia hai thửa đất ở phía trước của nhà hướng Nam là cây cau, phía sau là cây nhãn. Nhà của cụ Đ1, cụ C1 xây ở giữa đất (nhà ranh), phía đất nhà ông T có 01 nhà ranh làm ở giữa đất năm 1973 đến năm 1984 thì phá đi xây lại. Quá trình sử dụng đất gia đình ông T đã xây bếp và bể trên phần đất của cụ Đ1 và cụ C1, thời điểm đó hai cụ nhất trí để cho ông T xây.

Đến năm 2013 cụ Đ1, cụ C1 là chủ đất đã đứng ra xin giấy phép xây dựng để vợ chồng ông H xây nhà trên đất của hai cụ để sử dụng. Nhà 2 tầng, công trình phụ khép kín và ở ổn định cho đến nay. Quá trình ông H xây dựng, ông T có đơn tranh chấp cho rằng ông H xây lấn sang đất của ông T. Do đó ông H xây lùi lại khoảng 27cm so với ranh giới đất giữa hai bên. Do vậy phần nhà ông H xây dựng nằm hoàn toàn trên phần đất của cụ Đ1, cụ C1. Thửa đất ông H đang sử dụng là đất của cụ Đ1, cụ C1 và đã được UBND thành phố H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2011. Phần đất của ông T, phần đất của anh T1 do anh T1 nhận chuyển nhượng từ ông T giáp ranh với đất ông H đang quản lý sử dụng đều đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông Đ cho rằng diện tích đất gia đình ông H đang sử dụng là còn thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chứ không lấn chiếm sang đất nhà ông T như số liệu đo đạc của Hội đồng thẩm định. Lúc ông H xây dựng ông T cũng có nhà nên việc lấn chiếm đất là hoàn toàn không có.

7. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Đinh Thị N trình bày:

Nguồn gốc thửa đất mà vợ chồng ông H đang quản lý và sử dụng là do bố mẹ đẻ của bà là cụ Đ1 và cụ C1 cho ông H. Bà N xác định không có liên quan đến tranh chấp giữa gia đình ông T và gia đình ông H nên không trình bày ý kiến gì. Bà N tự nguyện ủy quyền cho ông Đinh Đức H thay mặt bà trình bày quan điểm, làm việc trực tiếp với Tòa án, giải quyết, quyết định các vấn đề trong quá trình giải quyết vụ án và xin được vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng.

8. Kết quả xác minh tại UBND phường N:

8.1. Đối với thửa đất của ông Đinh Đức T:

- Theo sổ mục kê và bản đồ 299 năm 1984 diện tích đất của ông Đinh Đức T là 660 m² trong đó: Thửa 610 diện tích 420 m² đất ở và thửa 611 diện tích 240 m² đất ao.

- Theo sổ mục kê và bản đồ 2004 diện tích đất của ông T được tách thành các thửa có diện tích như sau: Thửa 107 từ bản đồ số 9 diện tích 124,5 m² – Đinh Đức H2; Thửa 108 từ bản đồ số 9 diện tích 126,9 m² – Đinh Đức T3; Thửa 109 từ bản đồ số 9 diện tích 499,1 m² – Đinh Đức T.

Thửa đất 109 từ bản đồ số 9 diện tích 499,1 m² của ông Đinh Đức T được UBND thành phố H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 313973 ngày 02/8/2006 mang tên Đinh Đức T và Trần Thị C. Ngày 28/12/2006 ông T chuyển nhượng cho anh Vũ Văn T4 diện tích 80 m², anh T4 được UBND thành phố H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 78 ngày 28/12/2006. Diện tích đất còn lại của ông T là 419,1 m² và được ghi biến động tại trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 20/5/2009 ông T bà C làm thủ tục tặng cho vợ chồng con gái là chị Đinh Thị T2 và anh Nghiêm Viết T1 diện tích đất là 80 m². Chị T2 và anh T1 đã được UBND thành phố H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 542653 ngày 02/6/2009 đối với thửa đất số 267, từ bản đồ số 9, diện tích 80 m² địa chỉ tại: Khu B phường N, thành phố H. Diện tích đất của ông T bà C còn lại 339,1 m² được UBND thành phố H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 542654 ngày 02/6/2009 đối với thửa 266, từ bản đồ số 9, diện tích 399,1 m², địa chỉ tại: Khu B, phường N, thành phố H.

Ngày 03/01/2017 ông T bà C nhận tặng cho của con Đinh Đức T3 và Trần Thị L diện tích đất 126,9 m² tại thửa 108, từ bản đồ số 9 địa chỉ tại: Khu B, phường N, thành phố H và được ghi biến động tại trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do vậy tổng diện tích đất của ông T bà C là 466 m².

Ngày 16/01/2017 ông T bà C là thủ tục tặng cho vợ chồng con gái là chị Đinh Thị N4 và anh Phạm Đăng C3 diện tích đất là 86,3 m². Thửa đất số 266, từ bản đồ số 9 diện tích 339,1 m² của ông T bà C được tách thành 2 thửa là thửa 387 diện tích 86,3 m² của chị N4 anh C3, và thửa 386 diện tích 252,8 m² của ông T bà C. Chị N4 và anh C3 đã được UBND thành phố H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 226176 ngày 22/02/2017 đối với thửa đất số 387, từ bản đồ số 9, địa chỉ tại: Khu B phường N, thành phố H. (Theo trích lục thửa đất ngày 09/01/2017 BL 103)

Diện tích đất của ông T bà C còn lại 379,7 m², theo trích lục thửa đất ngày 20/01/2017 thể hiện:

- Thửa đất 108, từ bản đồ số 9, diện tích 126,9 m² và Thửa đất số 386, từ bản đồ số 9, diện tích 252,8 m² hợp thành một thửa đất mới như sau:

- Thửa 388, từ bản đồ số 9, diện tích 397,7m² đất ở tại đô thị.

UBND phường N cho biết tổng hai thửa 108 và 386 diện tích là 379,7 m², tuy nhiên trong trích lục trên đã cộng sai diện tích nên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 226177 ngày 22.02.2017 cấp cho ông T và bà C diện tích đất 397,7 m² là sai do nhầm lẫn. Thực tế diện tích đất của ông T bà C là 379,7 m².

Ngày 30/3/2021 anh T4 làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất đã nhận chuyển nhượng của ông T bà C (thửa đất số 268) cho anh T1 chị T2, nay là thửa 436.

Thửa 107, tờ bản đồ số 9, diện tích 124,5 m² ông T và bà C được UBND thành phố cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 402535 ngày 02 tháng 08 năm 2006.

8.2. Đối với thửa đất của Đinh Đức Đ1:

- Theo sổ mục kê 299 và bản đồ 299, diện tích đất của ông Đinh Đức Đ1 được thể hiện như sau: Thửa 612 diện tích 150m² đất cây trồng; Thửa 613 diện tích 400m² đất ở; Thửa 614 diện tích 170m² đất ao. Tổng = 720 m²

- Theo sổ mục kê và bản đồ năm 2004 diện tích đất của ông Đ1 được tách thành các thửa đất và diện tích như sau:

Thửa 110, tờ bản đồ số 9, diện tích 337,5 m² đứng tên Đinh Đức Đ1. Ngày 21/01/2011 ông Đinh Đức Đ1 và bà Phạm Thị C1 được UBND thành phố H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 110, tờ bản đồ số 9, diện tích 296,0 m².

Thửa 111, tờ bản đồ số 9, diện tích 204,4m² đứng tên Đinh Đức Đ. Ngày 21/01/2011 ông Đinh Đức Đ và bà Phạm Thị L1 được UBND thành phố H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 111, tờ bản đồ số 9, diện tích 245,9 m². Nguồn gốc Nhà nước giao đất không thu tiền.

Thửa 112, tờ bản đồ số 9, diện tích 101,6m² đứng tên Nguyễn Văn L2. Năm 2012 UBND thành phố cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 112, tờ bản đồ số 9, diện tích 99,8 m² mang tên Nguyễn Thị H3 – Lê Thị P1. Nguồn gốc nhận chuyển nhượng của ông Đ1 từ năm 1995.

Thửa 113, tờ bản đồ số 9, diện tích 100,3m² đứng trên Lê Đình T5. Năm 2006 UBND thành phố H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 113, tờ bản đồ số 9, diện tích 100,3 m² đứng tên Lê Đình T5 và Trần Thị N5. Nguồn gốc nhận chuyển nhượng của ông Đinh Đức Đ1 năm 2003.

Tổng diện tích theo Giấy chứng nhận là 742 m².

Tổng diện tích theo sổ mục kê 2004 = 743,8 m²

Kể từ thời điểm các thửa đất trên được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đến nay (theo bản đồ theo dõi năm 2022) không có biến động về diện tích.

9. Kết quả xác minh tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố H:

Biến động đối với các thửa đất số 110, 111, 112 và 113 tờ bản đồ số 9 tại Khu B, phường N, thành phố H, tỉnh Hải Dương:

- Theo tra cứu, thửa đất 110 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên Đinh Đức Đ1, Phạm Thị C1 ngày 21/01/2011 diện tích 296,0 m².

- Thửa đất 111 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên Đinh Đức Đ, Phạm Thị L1 ngày 21/01/2011 diện tích 245,9 m².

- Thửa đất 112 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên Nguyễn Thị H3, Lê Thị P1 ngày 01/11/2012 diện tích 99,8 m².

Kể từ thời điểm được cấp giấy chứng nhận các thửa đất trên không có sự biến động. Hồ sơ cấp giấy đối với các thửa đất trên được lưu tại phường N (các trường hợp trên là cấp đồng loạt theo danh sách đề nghị của UBND phường N).

- Thửa đất 113 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 21/12/2006 tên Lê Đình T5, Trần Thị N5 diện tích 100,3 m² (cấp đồng loạt theo danh sách đề nghị của UBND phường N). Đến ngày 09/6/2022 thửa đất này được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên Nguyễn Duy C4, Bùi Thị H4 diện tích 100,3 m² (nhận chuyển nhượng đất).

Về biến động đối với thửa đất của ông T, bà C từ khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến nay:

- Ngày 02/6/2009 thửa đất 266 tờ bản đồ số 9 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên Đinh Đức T, Trần Thị C diện tích 339,1 m².

- Ngày 02/8/2006 thửa đất 108 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên L – T3 đến ngày 03/01/2017 đã tặng cho ông T, bà C và được điều chỉnh tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũ (không cấp giấy mới) diện tích 126,9 m².

- Ngày 22/02/2017 thửa đất 388 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 397,7 m² tên T - Cuốn.

- Ngày 22/02/2017 thửa đất 387 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 86,3 m² đứng tên Phạm Đăng C3, Đinh Thị N4.

Đối với thửa đất số 388, tờ bản đồ số 9 tại Khu B, phường N, thành phố H của ông T bà C theo Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (tại trích lục thửa đất từ tờ bản đồ địa chính, thửa đất số 388, tờ bản đồ số 9 là hợp 2 thửa đất (thửa 108, diện tích 126,9 m² và thửa 386, diện tích 252,8 m²; do đánh máy nhầm nên thể hiện thửa đất 388 tổng diện tích là 397,7 m² nên diện tích tại giấy chứng nhận đã cấp số CG226177 đứng tên Thước - Cuốn ngày 22/02/2017 là 397,7 m² nhưng thực tế diện tích thửa 388 là 379,7 m². Về việc sai số này người dân có quyền đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố H để đính chính và không phải nộp nghĩa vụ tài chính.

10. Kết quả định giá: Hội đồng định giá xác định giá trị đất tại vị trí tranh chấp có giá là: Vị trí 1: 15.000.000 đồng/m²; vị trí 2: 8.000.000 đồng/m².

11. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2024/DS-ST ngày 04/5/2024, Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương quyết định:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đinh Đức T và anh Nghiêm Viết T1.

- Xác định ông Đinh Đức T và bà Trần Thị C là chủ sử dụng hợp pháp 379,7 m² đất tại thửa 388, tờ bản đồ số 9 tại khu B, phường N, thành phố H, tỉnh Hải Dương (hình thể theo sơ đồ các điểm A2, A4, A23, A20, A16, A17).

- Xác định anh Nghiêm Viết T1 và chị Đinh Thị T2 là chủ sử dụng hợp pháp 75,5 m² đất tại thửa 267b, tờ bản đồ số 9 tại khu B, phường N, thành phố H, tỉnh Hải Dương. (hình thể theo sơ đồ các điểm A12, A23, A22, A14).

- Buộc ông Đinh Đức H và Đỗ Thị M phải thanh toán cho ông Đinh Đức T và bà Trần Thị C giá trị 1,4 m² đất lấn chiếm = 1,4 m² x 8.000.000 đồng/m² = 11.200.000 đồng.

- Buộc ông Đinh Đức H và Đỗ Thị M phải thanh toán cho anh Nghiêm Viết T1 và chị Đinh Thị T2 giá trị 2,4 m² đất lấn chiếm = 2,4 m² x 15.000.000 đồng/m² = 36.000.000 đồng.

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

Ngày 04/6/2024, bị đơn Đinh Đức H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có mặt trình bày lời khai như tại cấp sơ thẩm.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm, buộc bị đơn phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Kháng cáo của bị đơn trong hạn luật định nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

Toàn bộ quyền sử dụng đất ông H, bà M đang quản lý sử dụng hiện đứng tên chủ sử dụng là cụ Đ1 và cụ C1, hai cụ được cấp đất năm 1974. Cùng thời điểm giao đất cho cụ Đ1, cụ C1, Hợp tác xã Ngọc C5 cũng giao đất cho ông T giáp đất cụ Đ1.

2.1. Về diện tích đất nguồn gốc của vợ chồng ông T:

- Theo sổ mục kê và bản đồ 299 năm 1984 đất của vợ chồng ông T có diện tích 660 m² trong đó: Thửa 610 diện tích 420 m² đất ở; thửa 611 diện tích 240 m² đất ao.

- Theo sổ mục kê và bản đồ 2004 diện tích đất của vợ chồng ông T được tách thành các thửa có diện tích như sau:

+ Thửa 107 tờ bản đồ số 9 diện tích 124,5 m² - Đinh Đức H2.

+ Thửa 108 tờ bản đồ số 9 diện tích 126,9 m² - Đinh Đức T3.

+ Thửa 109 tờ bản đồ số 9 diện tích 499,1 m² - Đinh Đức T.

Tổng diện tích = 750,5 m².

Hiện tại ông T và bà C đang quản lý và sử dụng hai thửa đất là thửa 388 tờ bản đồ số 9, diện tích 397,7 m² (thực tế 379,7 m²) và thửa 107, tờ bản đồ số 9, diện tích 124,5 m², hai thửa đất của ông T bà C đã được UBND thành phố H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Thửa 388 của ông T bà C là hợp từ hai thửa 386 và 108 = 252,8 m² + 126,9 m² = 379,7 m²).

Vợ chồng anh T1 chị T2 quản lý và sử dụng hai thửa đất là thửa 267, tờ bản đồ số 9, diện tích 80 m² và thửa 463, tờ bản đồ số 9, diện tích 80 m², hai thửa đất của anh T1, chị T2 đã được UBND thành phố H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguồn gốc hai thửa đất của anh T1 chị T2 là nhận tặng cho của ông T, bà C và nhận chuyển nhượng của anh Vũ Văn T4 (anh T4 nhận chuyển nhượng của ông T và bà C vào ngày 28/12/2006 thửa 286 nay là thửa 463).

Năm 2017 ông T bà C đã tách cho con gái và con rể là chị N4 và anh Chính diện tích đất là 86,3 m², chị N4 và anh C3 đã được UBND thành phố cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Theo diện tích được cấp giấy chứng nhận thì diện tích đất của ông T, bà C, anh T1, chị T2 và chị N4 anh C3 = diện tích đất thửa các thửa 107 + 388 + 387 + 436 + 267 tổng = 750,5 m² (diện tích đất này trước đây là của ông T bà C). Kích thước cạnh phía Nam của các thửa đất 107, 388, 387, 463, 267 tổng = 23,88 m. Kích thước cạnh phía Bắc của các thửa đất 107 và 388 tổng = 23,45 m.

Theo biên bản thẩm định tại chỗ ngày 15/12/2023 thì diện tích đất các thửa 107 + 388 + 387 + 436 + 267 = 749,7 m². Kích thước cạnh phía Nam của các thửa đất 107, 388, 387, 463, 267 tổng = 23,75 m. Kích thước cạnh phía Bắc của các thửa đất 107 và 388 tổng = 23,51 m.

Như vậy so sánh kích thước trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và biên bản thẩm định tại chỗ thì diện tích đất của ông T và bà C thiếu 0,8 m² cạnh phía Tây thửa 0,6 cm, cạnh phía Nam thiếu 13 cm.

2.2. Về diện tích đất nguồn gốc của cụ Đ1 và cụ C1 hiện ông H, bà M sử dụng:

- Theo sổ mục kê 299 và bản đồ 299 đất của cụ Đ1 gồm: Thửa 612 diện tích 150m² đất cây trồng; thửa 613 diện tích 400m² đất ở; thửa 614 diện tích 170m² đất ao, tổng diện tích = 720 m²

- Theo sổ mục kê và bản đồ năm 2004 diện tích đất của cụ Đ1 được tách thành các thửa đất và diện tích như sau:

- + Thửa 110, tờ bản đồ số 9, diện tích 337,5 m² đứng tên cụ Đ1;
- + Thửa 111, tờ bản đồ số 9, diện tích 204,4m² đứng tên ông Đ;
- + Thửa 112, tờ bản đồ số 9, diện tích 101,6m² đứng tên Nguyễn Văn L2;
- + Thửa 113, tờ bản đồ số 9, diện tích 100,3m² đứng trên Lê Đình T5.

Ngày 21/01/2011 cụ Đình Đức Đ1 và cụ Phạm Thị C1 được UBND thành phố H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 110, tờ bản đồ số 9, diện tích 296,0 m². Ngày 21/01/2011 ông Đình Đức Đ và bà Phạm Thị L1 được

UBND thành phố H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 111, tờ bản đồ số 9, diện tích 245,9 m². Năm 2012 UBND thành phố cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 112, tờ bản đồ số 9, diện tích 99,8 m² mang tên Nguyễn Thị H3 - Lê Thị P1. Nguồn gốc nhận chuyển nhượng của ông Đ1 từ năm 1995. Năm 2006 UBND thành phố H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 113, tờ bản đồ số 9, diện tích 100,3 m² đứng tên Lê Đình T5 và Trần Thị N5. Nguồn gốc nhận chuyển nhượng của ông Đình Đức Đ1 năm 2003. Tổng diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 742 m².

Cụ Đ1 chết năm 2021, cụ C1 chết năm 2015, hiện tại thửa đất đứng tên cụ Đ1, cụ C1 do ông H và bà M quản lý sử dụng.

Theo diện tích được cấp giấy chứng nhận thì diện tích đất của cụ Đ1, cụ C1 (hiện ông H bà M đang sử dụng, ông Đ bà L1, bà H3 bà P1, ông T5 bà N5 = diện tích đất các thửa 110 + 111 + 112 + 113 = 742 m² (diện tích đất này trước đây của cụ Đ1 và cụ C1). Kích thước cạnh phía Nam của các thửa đất 110, 111, 112, 113 tổng = 23,5 m. Kích thước cạnh phía Bắc của các thửa đất 110, 111 tổng = 22,87 m.

Theo biên bản thẩm định tại chỗ ngày 15/12/2023, tổng diện tích đất các thửa 110 + 111 + 112 + 113 = 750,4 m². Kích thước cạnh phía Nam của các thửa đất 110, 111, 112, 113 tổng = 23,87 m. Kích thước cạnh phía Bắc của các thửa đất 110 và 111 tổng = 22,73 m.

Như vậy, so sánh kích thước trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và biên bản thẩm định tại chỗ thì diện tích đất của cụ Đ1 cụ C1 thừa 8,4 m² cạnh phía Bắc thiếu 14 cm, cạnh phía Nam thừa 37 cm. Kết quả xác minh tại UBND phường N và Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất xác định kể từ thời điểm các thửa đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đến nay (theo bản đồ theo dõi năm 2022) không có biến động về diện tích.

2.3. Các đương sự khai thông nhất trước năm 2013 giữa đất cụ Đ1 và đất ông T có ranh giới phần phía trước là bức tường xây gạch, phần phía sau có nhà ở của cụ Đ3. Năm 2013, ông H đã phá dỡ toàn bộ bức tường và nhà ở của cụ Đ3 để xây nhà 2 tầng như hiện tại và hai bên có tranh chấp mốc giới. Do vậy, dấu mốc lịch sử trước năm 2013 giữa đất cụ Đ1 và đất ông T không còn. Tại Biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất (theo hiện trạng sử dụng) ngày 03/4/2005 của UBND phường N và Biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất (theo hiện trạng sử dụng) ngày 26/7/2011 của UBND phường N đối với thửa đất số 110 của cụ Đ1 có chữ ký của các hộ giáp ranh trong đó có chữ ký của ông T đều xác định các cạnh thửa đất, diện tích đất thực trạng như Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho cụ Đ1, cụ C1 ngày 21/01/2011. Như vậy, trước khi ông H phá dỡ mốc giới giữa đất cụ Đ1 và đất ông T, giữa cụ Đ1 và ông T có 02 lần kiểm tra hiện trạng, ký giáp ranh xác định ranh giới đất đúng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại Biên bản hòa giải ngày 08/8/2013, UBND phường N kết luận ông H xây dựng nhà lấn sang đất ông T.

Từ những phân tích nêu trên, cấp sơ thẩm xác định ông H, bà M làm nhà đã lấn sang phần đất của ông T, bà C và anh T1 chị T2 về phía Nam là 13 cm kéo dài xuống phía Bắc là điểm mốc A4 trên sơ đồ kèm theo bản án và xác định ông H bà M đã làm nhà lấn sang đất ông T bà C 1,4 m², lấn sang đất anh T1 chị T2 2,4 m² theo

sơ đồ kèm theo bản án là có căn cứ. Do ông H và bà M đã xây nhà kiên cố nên cấp sơ thẩm không buộc ông H bà M phải tháo dỡ phần lấn chiếm mà buộc ông H bà M phải thanh toán bằng tiền cho ông T bà C và anh T1 chị T2 là phù hợp với thực tế và phù hợp yêu cầu của phía nguyên đơn. Do vậy, kháng cáo của bị đơn là không có căn cứ chấp nhận.

[3]. Bị đơn kháng cáo không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định chế độ án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn Đinh Đức H. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2024/DS-ST ngày 04/5/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương.

2. Buộc ông Đinh Đức H phải chịu 300.000đồng án phí dân sự phúc thẩm, được đối trừ vào số tiền 300,000đồng ông H đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003281 ngày 10/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương; ông H đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Hải Dương;
- Các đương sự;
- TAND thành phố Hải Dương;
- Chi cục THADS thành phố Hải Dương;
- Lưu: HS, THS, VP.

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

Trần Hữu Hiệu