

Bản án số: 88/2024/DS-PT

Ngày 27/9/2024

“V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẢI DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Anh Tuyết

Các Thẩm phán: Bà Phạm Thúy Hằng và ông Trần Hữu Hiệu

- Thư ký phiên tòa: Ông Hoàng Hữu Thắng - 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 27 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 32/2024/TLPT-DS ngày 22/5/2024 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất, do bản án Dân sự sơ thẩm số 05/2024/DS-ST ngày 28/3/2024 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Miện có kháng cáo; Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 67/2024/QĐXX-PT ngày 02/7/2024 và quyết định hoãn phiên tòa, giữa:

- Nguyên đơn: Bà **Vũ Thị H**, sinh năm 1962; Nơi thường trú: **thôn T, xã C, huyện T, tỉnh Hải Dương**; **Chỗ ở hiện nay: Số nhà D, khu phố B, phường T, huyện T, tỉnh Bình Dương.** *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Ông **Trần Trung K**, Luật sư, thuộc **văn phòng L2, Đoàn luật sư tỉnh H**; địa chỉ: **Số A Hồ N, thành phố H, tỉnh Hải Dương (Đều có mặt)**

- Bị đơn: Bà **Vũ Thị H1**, sinh năm 1955 và ông **Vũ Văn N**, sinh năm 1954; *Người đại diện theo ủy quyền của bà H1:* Anh **Vũ Văn H2**, sinh năm 1983, đều ở địa chỉ: **thôn T, xã C, huyện T, tỉnh Hải Dương.** *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn:* Các ông **Hồ Văn S, Nguyễn Văn N1**, Luật sư, **Công ty L3, Đoàn Luật sư thành phố H**, địa chỉ: **Nhà số A, ngõ I đường N, phường T, quận T, TP.** (**ông N, bà H1 và ông N1 vắng mặt, còn lại đều có mặt**)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Hải Dương. Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thế T - Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện T (Vắng mặt).

+ Ủy ban nhân dân xã C, huyện T, tỉnh Hải Dương. Người đại diện theo pháp luật: Ông Đoàn Minh Đ - Chủ tịch UBND xã (Vắng mặt).

+ Anh Vũ Văn K1, sinh năm 1992; anh Vũ Văn H2, sinh năm 1994; Chị Vũ Thị Hương L, sinh năm 1996, Chị Trần Thị T1, sinh năm 1989, đều ở địa chỉ: thôn T, xã C, huyện T, tỉnh Hải Dương (Các anh K1, H2 có mặt; các chị L, T1 đều vắng mặt)

* Người kháng cáo: Bà Vũ Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản lấy lời khai, nguyên đơn trình bày:

Bà H kết hôn với ông Vũ Văn L1 vào năm 1982. Năm 1985, Hợp tác xã cho vợ chồng bà H được quyền sử dụng một thửa đất ở sân kho Đội 4 của xã C. Đất của vợ chồng bà có tứ cạnh: phía Nam giáp ngõ đi, phía Bắc giáp ao Ủy ban, phía Đông giáp đất của ông N, bà H1, phía Tây giáp rãnh nước xóm. Thời điểm Hợp tác xã cho đất các hộ thì toàn bộ vẫn là đất trống. Lúc đó bà mới sinh con nhỏ nên bà ở nhà chăm sóc con, chỉ có chồng bà là ông L1 ra nhận đất nên bà không biết mốc mác thế nào. Đến cuối năm 1985, gia đình bà xây nhà lợp, đến năm 1986 thì vợ chồng bà đưa các con ra ở. Khi nhà bà ra ở thì giữa đất nhà bà với đất nhà ông N có trồng hàng đậu rách, ở phía giáp ao Ủy ban có cây Dừa, hàng Duối.

Năm 1996, Nhà nước cấp đồng loạt giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ. Thửa đất của vợ chồng bà được cấp là thửa số 494, tờ bản đồ số 02, diện tích 325m², được Ủy ban nhân dân tỉnh H cấp ngày 02/02/1996. Tứ cạnh: Giáp nhà bà H1 dài 19m, giáp ngõ đi chung dài: 4,0+1,2+12 (m), giáp ao mé đường thôn dài 17m, cạnh giáp rãnh thoát nước của xóm dài 21,4m. Phía giáp với đất ông N thì công trình nhà bà làm lần lượt từ ngõ vào trong đất gồm: 01 tường bao ở cổng, khoảng đất sau tường bao bà trồng chuối, đến 01 cái bể, đến 01 cái bếp, đến nhà vệ sinh, đến 01 thùng vôi rồi ra ao Hợp tác xã phía sau. Còn nhà ở của bà làm quay cửa ra ngõ đi chung với nhà ông Đ1. Giữa nhà chính với công trình phụ (bể, bếp, nhà vệ sinh) nhà bà còn 01 khoảng trống làm hành lang để ra vào.

Phía bên đất nhà bà H1 có công trình như sau: 01 nhà giáp đất nhà bà. Giữa tường nhà đất của ông N với tường bếp, nhà vệ sinh của nhà bà còn 1 khoảng khe trống rộng. Sau đó vài năm, ông N xây nhà ở phía giáp đường xóm đi vào nhà ông P bà V và giáp ao Hợp tác xã, ông N phá nhà đất đi để đổ sân

đến tận tường bếp nhà bà. **C** đi vào nhà ông **N** ở phía ngõ đi chung vào nhà ông **P**, bên kia nhà ông **N** là đất nhà bà; ông **N** bà **H1** còn xây 01 cái bếp giáp với ngõ xóm đi vào nhà bà, nhà ông **C1**. **T2** bếp nhà ông **N** giáp với khoảng đất trồng chuối và giáp bể nước nhà bà, còn một hàng gạch nghiêng là đến mốc. Nhà bà đến nay vẫn còn tường bao và cổng (tường bao và cổng xây năm 2002). Giữa nhà của ông **N** đến bếp nhà ông **N** là một khoảng sân rộng (bếp nhà ông **N** giáp với tường bao cổng của nhà bà), còn nhà chính ông **N** giáp ao của Hợp tác xã ở mé đường); phần đất của nhà ông **N** giáp đất nhà bà ở phía giáp ao Hợp tác xã là đất trồng chưa có công trình nào.

Năm 1998, cả nhà bà đi làm thuê ở Hà Giang, có năm về, có năm không về. Phía đất giáp ao Hợp tác xã giữa hai nhà vẫn là hàng cây đậu. Năm 2004, cả nhà bà chuyển hẳn vào tỉnh Bình Dương sinh sống làm ăn. Sau năm 2004, ao của Hợp tác xã đã được lấp làm đường đi, nhà ông **N** xây tường bao ngăn giữa đất hai nhà lúc nào bà không biết, nhà ông **N** cũng không thông báo với nhà bà việc này để hai nhà nhận mốc. Đến khi chồng bà về thì đã thấy có tường bao ở đó rồi. Thời gian đó, ông **Lý c** bà bị bệnh ung thư nên về quê để chữa bệnh, còn bà và 02 con gái vẫn ở Bình Dương. Ông **L1** về nhưng vì mãi lo chữa bệnh nên không để ý đến đất. Khi bệnh ông **L1** đã nặng, bà về được một tháng thì ông **L1** chết (năm 2017). Lo hậu sự cho chồng xong hết 49 ngày, bà lại trở vào Bình Dương, thừa đất của vợ chồng bà không có ai ở. Năm 2020 bà làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 494, tờ bản đồ số 2, diện tích 325m² mang tên bà **H**.

Khoảng tháng 03/2022, anh **K1** gọi điện cho bà nói: "cháu đào móng làm nhà, cháu đổ đất nhờ sang nhà cô", bà nói "cháu mà làm nhà thì đất nhà cháu đến đâu cháu làm đến đó, chứ đừng làm sang đất nhà cô, rồi cô về cô cầm sổ đo ra đo là cô cháu sẽ mất lòng đấy", thì anh **K1** nói: "vâng, cháu nhớ rồi". Sau đó mấy ngày, mẹ chồng bà chết nên bà về quê. Bà thấy nhà anh **K1** đã đào đất sát đất nhà bà kéo dài từ đầu mé ao Hợp tác xã xuống đến đường xóm đi vào nhà ông **C1**, còn tường bao trước đây nhà ông **N** làm phía giáp đất nhà bà và ao Hợp tác xã cũng bị phá hết. Lúc đó toàn bộ công trình của nhà bà vẫn còn nguyên. Sau đó, bà phá hết công trình phụ của nhà bà trên đất phát hiện ra cạnh giáp ao mé đường Hợp tác xã của nhà bà trong sổ đo là 17m mà lại ngắn hơn cạnh giáp đường về phía nhà ông **C1**, nên bà mới cầm dây đo, thì phát hiện nhà ông **N** đào móng nhà sang đất nhà bà. Ngày 26/4/2022, bà làm đơn đề nghị chính quyền đến giải quyết. Đến ngày 28/4/2022, chính quyền địa phương và địa chính xã xuống đo đạc kiểm tra mô mốc hai nhà thì thấy ở phía Bắc giáp ao Hợp tác xã đất nhà bà bị thiếu 2,4m còn đất nhà ông **N** thừa ra 2,4m so với sổ đo. Chính quyền **xã C** đã lập biên bản yêu cầu nhà ông **N** dừng xây công trình. Chính

quyền địa phương tiến hành hòa giải giữa hai nhà nhưng không thành, nên bà làm đơn khởi kiện đề nghị Toà án giải quyết buộc bà H1, ông N trả lại cho bà phần diện tích đất do lấn chiếm khoảng 24m² và phải tháo dỡ công trình xây dựng trên đất.

* Bị đơn và người đại diện trình bày:

Bà H1 và ông Vũ Văn N kết hôn năm 1981. Năm 1984, Hợp tác xã cấp cho vợ chồng bà một thửa đất ở sân kho trong số 07 hộ được cấp đất. Thời điểm UBND xã giao đất cho các hộ năm 1984 thì UBND xã tiến hành phân lô phân thửa, đóng cọc mỗi lô đất rồi báo các hộ đến nhận đất, nên các hộ nhận đất theo thửa mà UBND xã đã đóng cọc, các hộ cũng không đo lại đất. Lúc đó, thửa đất cấp cho vợ chồng bà có diện tích là 222 m², nằm ở thửa số 655, tờ bản đồ số 07. Còn thửa đất của vợ chồng bà H, ông L1 là thửa 656, tờ bản đồ số 07, diện tích 221m². Vị trí thửa đất của vợ chồng bà nằm ở ngay đầu ngõ, tứ cận: Phía Tây giáp nhà bà H; Phía Đông giáp đường xóm; Phía Nam giáp ngõ xóm; Phía Bắc giáp đường thôn. Thời điểm UBND xã cấp đất cho 07 hộ thì toàn bộ vẫn là đất trống. Nhà bà H và nhà ông D1 đóng gạch xây nhà ra ở đầu tiên, còn nhà bà thì một năm sau mới chuyển ra ở. Khi vợ chồng bà ra ở thì làm nhà tranh vách đất về phía giáp nhà bà H, cửa nhà quay ra đường xóm ở phía Đông, phía sau nhà là đất bà H. Thời điểm bà làm nhà đất đầu tiên thì bên đất bà H có hai gian bếp giáp với tường nhà đất của bà. Đến năm 1990- 1991, gia đình bà H ông L1 xây nhà vệ sinh, chuồng lợn giáp với đất của gia đình bà (xây hết đất). Đến năm 1992, gia đình bà cũng xây công trình giáp nhà bà H. Thời điểm này, ông N chồng bà đã trồng 01 cây Duối ở sát bờ ao (phía bắc) làm mốc giới hai nhà. Năm 1993 - 1994, UBND tỉnh H về đo đạc bản đồ. Đến năm 1996, toàn bộ 07 hộ đều được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thửa đất của vợ chồng bà được UBND tỉnh H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 02/02/1996 đối với số thửa 396, tờ bản đồ số 02, diện tích 258m² đất ở, giấy chứng nhận mang tên ông N. Thửa đất: Cạnh phía Tây giáp nhà bà H ông L1 dài 19,8 mét; Cạnh phía Đông giáp đường xóm dài 21,5 mét; Cạnh phía Nam giáp đường xóm dài 14 mét; Cạnh phía Bắc giáp ao tập thể dài 11 mét. Sau khi được cấp giấy chứng nhận, nhà bà và nhà bà H vẫn sử dụng ổn định đất, công trình trên đất, không có tranh chấp. Tuy nhiên, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 02/02/1996 cho nhà bà là không đúng với mốc giới đất sử dụng thực tế của hai gia đình. Cụ thể: cạnh phía Bắc giáp ao thực tế sử dụng của nhà bà là 13,33 mét, nhưng trong giấy chứng nhận chỉ được cấp 11 mét.

Năm 2015, Nhà nước đo đạc bản đồ hiện trạng sử dụng đất (từ năm 1990) thì gia đình bà sử dụng tại thửa đất số 282, tờ bản đồ số 19, diện tích là 387m². Cạnh hướng Nam giáp đường xóm là 14,1 mét; cạnh hướng Bắc giáp đường (trước

đây là ao tập thể) dài 13,2 mét; cạnh hướng Đông giáp mặt đường dài 26,9 mét; cạnh hướng Tây giáp bà H dài 29 mét. Thời điểm này hai gia đình vẫn giữ nguyên hiện trạng sử dụng không có thay đổi, không có tranh chấp gì.

Vào khoảng tháng 02 năm 2022, gia đình bà H1 phá toàn bộ công trình trên đất để xây nhà cho con. Gia đình bà đã gọi điện cho bà H về nhận mốc giới, bà H nhận lời nhưng sau đó bà H báo bị dịch Covid19 không về được. Lúc đó bà H nói là đất nhà bà đến đâu thì làm đến đấy nên nhà bà đã phá hết công trình cũ và đào đất đổ móng làm nhà theo mốc giáp ranh của hai gia đình sử dụng từ trước đến nay.

Cuối tháng 3, đầu tháng 4 năm 2022, bà H từ miền N về phá hết công trình phụ giáp ranh với đất nhà bà nhưng vẫn để lại phần móng. Lúc đó hai bên chưa có tranh chấp gì. Sang đầu tháng 5/2022, bà H mời cán bộ địa chính xã đến khảo sát, đo đạc đất để làm thủ tục tách thửa thì lúc đó bà H cho rằng gia đình bà đã lấn sang đất nhà bà H ở phía Bắc giáp ao là 2,4 mét chiều ngang, còn điểm mốc ở đầu ngõ hướng Nam thì hai nhà không có tranh chấp. Vị trí mốc giáp ranh ở đầu ngõ hướng Nam (giáp ngõ ông C1) giữa đất nhà bà và nhà bà H được xác định là điểm đầu trụ tường bao của nhà bà H xây (hiện nay vẫn còn). Trên phần đất tranh chấp, hiện nay anh K1 chị L đã xây một nhà mái bằng một tầng. Còn bên phía đất bà H vẫn còn nguyên móng công trình phụ ở dưới chạy dọc hết phần đất giáp với nhà bà từ đầu phía Nam ra đến phía Bắc, giáp ao có trồng cây Duối làm mốc.

Nay bà H khởi kiện yêu cầu vợ chồng bà H1 phải trả diện tích đất khoảng 24m² và yêu cầu tháo dỡ phần công trình trên đất thì bà không đồng ý vì nhà bà không lấn chiếm sang đất của bà H.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (anh Vũ Văn K1, chị Vũ Thị Hương L) trình bày:*

Anh K1 là con trai út của ông N bà H1. Đầu năm 2022, bố mẹ cho vợ chồng anh làm nhà trên phần đất giáp đất bà H. Gia đình anh phá nhà cũ của bố mẹ, đào móng xây nhà mới. Anh có nhờ bà H cho đỡ nhờ đất sang bên nhà bà ấy thì bà H đồng ý. Khi anh đào đất làm móng nhà thì bên phía đất nhà bà H vẫn còn nguyên công trình phụ chạy dọc hết phần đất giáp nhà anh (gồm tường bao cổng, bể, bếp, nhà vệ sinh), còn phía dưới giáp ao của xã là cây Duối do trước đây bố anh trồng. Khoảng cuối tháng 3, đầu tháng 4/2022 bà H về quê và phá hết công trình phụ nhà bà ấy, nhưng vẫn để lại móng giáp bên nhà anh. Khoảng cuối tháng 4 - đầu tháng 5 năm 2022, bà H nhờ địa chính xã về đo đạc để làm sổ cho con trai thì nhà anh với nhà bà H xảy ra tranh chấp mốc giới. Lúc đó anh đã

làm xong móng nhà và đang xây tường. Về việc bà **H** cho rằng nhà anh làm nhà sang đất của nhà bà **H** thì anh không đồng ý.

* Đại diện **UBND xã C** cung cấp như sau: Nguồn gốc thửa đất số 494, tờ bản đồ số 3, diện tích 325m² mang tên ông **Vũ Văn L1** (Sau đó đã làm thủ tục thừa kế cho bà **H** năm 2020) và thửa đất số 396, tờ bản đồ số 2 mang tên ông **Vũ Văn N** đều có nguồn gốc do **UBND xã C** Bắc cấp vào năm 1986. Nguồn gốc thửa đất số 494: Theo hồ sơ 299 là thửa số 656, diện tích 221m², theo bản đồ cấp GCNQSD đất năm 1993-1994 là thửa 494 diện tích 325m². Nguồn gốc thửa đất số 396, tờ bản đồ số 2 mang tên ông **Vũ Văn N**: Theo hồ sơ 299 là thửa 655, diện tích 222m², theo bản đồ cấp GCNQSD đất năm 1993-1994 là thửa 396 diện tích 258m². Theo hồ sơ đo đạc hiện trạng năm 2015: Thửa đất của gia đình bà **H** đăng ký sử dụng tại thửa số 335, tờ bản đồ số 18 diện tích 458m²; thửa đất của gia đình ông **N** đăng ký sử dụng tại thửa đất số 282, tờ bản đồ 19, diện tích 387m². Về phía Bắc giáp với hai thửa 396 và 494 là thửa đất ao (thửa 397) là ao của **UBND xã C** quản lý. Sau đó các hộ tự lấp ao và sử dụng như hiện nay. **UBND xã** vẫn để cho các hộ sử dụng, sau này Nhà nước cần dùng thì các hộ phải trả lại cho Nhà nước.

* Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai huyện T** xác định: Việc cấp giấy chứng nhận đối với các thửa đất số 494, 396 tờ bản đồ số 02 năm 1996 và việc xác nhận những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận đối với giấy chứng nhận đã cấp cho thửa 494 là đúng trình tự, đúng quy định.

* Người làm chứng (ông **Vũ Văn T3**) trình bày: Những năm 1985-1986, ông làm nghề thợ xây. Trong số các nhà được **UBND xã** cho đất ở sân kho thì nhà ông **L1** bà **H** là một trong số nhà ra khu đất đó ở đầu tiên. Vợ chồng ông **L1** có nhờ tổ thợ của ông đến xây công trình phụ. Khi xây công trình phụ giáp ranh với đất nhà ông **N**, bà **H1** là xây hết mốc. Thời điểm đó hai nhà mới nhận đất của **UBND xã** giao cho nên mốc mốc vẫn còn, hai nhà không có tranh chấp. Khi tiến hành xây công trình phụ cho nhà bà **H** là kéo thẳng hai đầu hết mốc, cụ thể tính từ công giáp ngõ ông **C1** đi vào giáp ranh với nhà bà **H1** là có công trình bê nước, nhà tạm ở và nhà chăn nuôi phía sau tạo thành một dây thẳng mốc giữa hai nhà. Toàn bộ công trình xây kín tường phía bên nhà ông **N**, còn cửa ra vào hướng Tây Nam quay vào đất nhà bà **H**. Khi làm công trình phụ cho nhà ông **L1** thì móng là móng cột cờ, giạt cấp đều hai bên (tường 10, móng 30). Toà án cho ông xem ảnh chụp đào móng công trình bà **H** vào ngày 27/12/2023 thì ông thấy có một hàng gạch lộ ra thì đó là mới đào đến mặt móng, từ tường mặt móng lộ ra này (mép tường 10) đào xuống kích móng thì còn cách mép tường mười là 12 cm nữa mới hết toàn bộ móng (giạt cấp mỗi bên là 12 cm tính từ mép tường 10).

Công trình phụ của nhà ông L1 bà H làm mái lợp ngói sông C, nếu lợp ngói đua ra thì cũng là giọt ranh và hết đất.

* *Kết quả của các buổi xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện:* Tổng diện tích đất nhà bà H đang sử dụng là 470,9m² có tứ cạnh giáp ranh: Cạnh phía T giáp đường thôn dài 12,53m; cạnh Đông Bắc giáp đất tranh chấp (bà H1 đang sử dụng) dài 9,40 + 19,76 (m); cạnh Đông Nam giáp ngõ đi và phần đất nhà ông C1 dài 4,86 + 1,19 + 0,30 + 9,90 + 2,51 (m); cạnh Tây Nam giáp mương thoát nước dài 6,29 + 9,44 + 4,12 + 9,52 (m). Tổng diện tích đất nhà ông N bà H1 đang sử dụng là 382m² có tứ cạnh: Cạnh T giáp đường thôn dài 10,19 + 2,72 + 0,52 (m); cạnh Đông Bắc giáp ngõ đi dài 6,09 + 2,03 + 19 (m); cạnh Đông Nam giáp ngõ đi và nhà ông C1 dài 4,46 + 6,44 + 3,07 (m); Cạnh Tây Nam giáp phần đất bà H dài 19,76 + 9,40 (m).

Trên phần đất tranh chấp, tiến hành đào 01 hố có kích thước: chiều dài 12,6m, chiều rộng đầu giáp đường thôn dài 24cm (tính từ mép tường nhà anh K1 kéo đến mép móng công trình nhà bà H); chiều rộng đầu hố giáp cổng cũ ngõ ông C1 là 70 cm (tính từ mép tường nhà anh K1 đến mép móng công trình nhà bà H). Cái hố này lộ ra 01 đoạn móng tường công trình của nhà bà H thẳng hàng dài 12,6m. Theo bà H1, anh H2, anh K1 trình bày đoạn móng tường này bao gồm: móng bể nước mưa, bếp, gian buồng để đồ, chuồng chăn nuôi, nhà vệ sinh của nhà bà H. Đoạn tường bao nhà anh K1 mới xây nối liền với đoạn tường bao cũ phía cổng của nhà bà H dài 70 cm (theo sơ đồ các thửa đất của hai bên là đoạn A15- E).

Ngày 22/3/2024, tiếp tục tiến hành đào thêm phần móng công trình trên phần đất tranh chấp, đào tiếp hai đầu của móng công trình nhà bà H (đầu giáp cổng cũ ngõ ông C1 và đầu giáp đường thôn). Ở phần đầu giáp ngõ ông C1 lộ ra thêm hàng móng bể nước cũ nhà bà H và hàng móng nhà kho cũ nhà bà H1 và hàng móng sân cũ nhà bà H1. Khoảng cách giữa mép móng dưới cùng của bể nước nhà bà H và mép móng dưới cùng của nhà kho cũ nhà bà H1 phần hẹp nhất cách nhau 10 cm. Về phía móng cũ nhà bà H1 thể hiện có hai đoạn móng nối nhau: một đoạn là móng nhà kho cũ, một đoạn là móng bờ sân cũ. Đo từ mép móng tường nhà mới xây của anh K1 đến mép móng dưới cùng của nhà kho cũ có khoảng cách là 51cm. Kéo dài từ mép tường bao bên ngoài cổng giáp ngõ ông C1 thẳng xuống điểm đầu móng công trình cũ nhà bà H (điểm giữa cửa sổ nhà mới xây anh K1 hạ xuống) là 4,55 m. Mép móng dưới cùng công trình nhà bà H giạt 1 cấp so với mép móng là 5 cm.

Tiến hành đào ra phần đầu móng công trình nhà bà H và đào sâu xuống (đầu giáp đường thôn) thì thấy lộ ra thêm 01 hàng móng kiểu móng giạt cấp và

lộ ra thấy 01 trụ móng kết thúc móng công trình nhà bà H. Đo khoảng cách từ mép móng nhà anh K1 đến mép móng cũ dưới cùng nhà bà H là 06 cm. Tiến hành đào sâu thêm nữa thì không còn hàng móng nào khác. Đo từ điểm dưới cùng hết trụ móng công trình nhà bà H (phía Bắc giáp đường thôn) kéo thẳng đến mép tường bao mé ngoài cổng giáp ngõ ông C1 ở phía Nam dài 18,30 mét.

* *Kết quả định giá tài sản xác định:* Phần đất tranh chấp có giá 9.000.000 đồng/1m²; nhà 01 tầng xây năm 2022 mái bằng, diện tích 47,5m² giá 240 triệu đồng; 01 tường 10 kích thước 9,4mx 0,9m, trị giá 846.000 đồng.

* Quá trình giải quyết vụ án, bà H1 đã có đơn phản tố trình bày việc UBND tỉnh H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 02/02/1996 cho gia đình bà và gia đình bà H thể hiện chiều dài cạnh phía Bắc giáp ao tập thể của nhà bà là 11 mét và cạnh phía Bắc giáp ao tập thể trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nhà bà H 17 mét là sai với diện tích sử dụng thực tế của hai nhà từ trước đến nay. Đề nghị Tòa án tuyên hủy 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp năm 1996 để cấp lại cho hai nhà theo đúng hiện trạng sử dụng đất. Ngày 23/02/2024, TAND huyện Thanh Miện nhận được đơn đề nghị của bà Vũ Thị H1 với nội dung bà xét thấy việc yêu cầu Tòa án tuyên hủy 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không cần thiết, bà không đề nghị huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nữa, bà đề nghị xem xét yêu cầu cơ quan có thẩm quyền thu hồi 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp năm 1996 cho gia đình bà và gia đình bà H để cấp lại theo đúng hiện trạng sử dụng đất thực tế của hai nhà.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 05/2024/DS-ST ngày 28/3/2024 của TAND huyện Thanh Miện, đã xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà H về việc yêu cầu bà H1, ông N phải trả lại phần diện tích đất khoảng 24m² và yêu cầu bà H1, ông N phải tháo dỡ phần công trình xây dựng trái phép lấn chiếm.

Xác định ranh giới quyền sử dụng đất giữa hộ bà H tại thửa số 494 với hộ bà H1, ông N tại thửa số 396, đều ở tờ bản đồ số 2 thôn T, xã C là đường nối bởi các điểm mốc A15- C- B kéo thẳng hết đất (Có sơ đồ các thửa đất kèm theo).

Trên cơ sở đường ranh giới này, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cụ thể chấp nhận cho nguyên đơn phần diện tích đất là 0,45m².

Xác định công trình nhà một tầng của anh Vũ Văn K1, chị Vũ Thị Hương L xây không lấn chiếm vào đất của bà Vũ Thị H.

Nếu đường ranh giới đã được xác định nối bởi các điểm mốc A15-C-B kéo thẳng hết đất phạm vào tài sản của ai thì các đương sự phải tự tháo dỡ, phá

bỏ. Các đương sự được quyền sử dụng không gian và lòng đất theo chiều thẳng đứng từ ranh giới của thửa đất.

2. Không chấp nhận yêu cầu của bị đơn về việc yêu cầu cơ quan có thẩm quyền thu hồi 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 02/02/1996 đối với thửa số 396, tờ bản đồ số 2, diện tích 258m² mang tên ông **Vũ Văn N** và thửa số 494, tờ bản đồ số 2, diện tích 325m² mang tên ông **Vũ Văn L1**.

Ngoài ra còn tuyên về phần án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm: Ngày 02/4/2024, bà **H** có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà **H**.

Tại phiên tòa:

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương phát biểu quan điểm: Về việc tuân theo pháp luật từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chấp hành đúng quy định về việc có mặt tại phiên tòa theo giấy triệu tập của Tòa án. Về đường lối giải quyết vụ án: Không chấp nhận kháng cáo của bà **H**, giữ nguyên bản án sơ thẩm; Về án phí: Miễn án phí phúc thẩm cho bà **H**.

Bà **H** và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà **H** trình bày quan điểm giữ nguyên nội dung kháng cáo, đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà **H**, buộc bà **H1**, ông **N** phải trả lại diện tích đất lấn chiếm khoảng 24m² và phải tháo dỡ công trình xây dựng trên đất.

Bị đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan nhất trí với bản án sơ thẩm, đề nghị HĐXX tiến hành xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1]. Kháng cáo của bà **H** được làm trong thời hạn luật định nên là kháng cáo hợp lệ, được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2]. Ông **N** và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến tham gia phiên tòa nhưng đều vắng mặt. Do vậy, HĐXX căn cứ vào khoản 3 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự để xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[2] Về nội dung kháng cáo của bà **Vũ Thị H**: Bà **H** kháng cáo đề nghị Tòa án xem xét chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà **H**, buộc bà **H1**, ông **N** phải trả lại diện tích đất đã lấn chiếm khoảng 24 m² và phải tháo dỡ toàn bộ công trình đã xây dựng trên đất. Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Căn cứ vào lời khai của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, người làm chứng, cùng các tài liệu được thu thập trong hồ sơ vụ án và đã được hỏi làm rõ tại phiên tòa có căn cứ xác định:

[2.1.1] Về nguồn gốc đất của hai bên:

Gia đình bà **H** và bà **H1** đều được UBND xã Chi Lăng Bắc giao quyền sử dụng đất từ năm 1984. Gia đình bà **H** và bà **H1** đều đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định vào năm 1996. Thửa đất của bà **H**: Theo hồ sơ 299 là thửa số 656 diện tích 221m², theo bản đồ cấp giấy chứng nhận năm 1993-1994 là thửa 494 diện tích 325m², theo hồ sơ đo đạc năm 2015 là thửa số 335, tờ bản đồ số 18, diện tích 458m². Thửa đất của ông **N**, bà **H1**: Theo hồ sơ 299 là thửa số 655 diện tích 222m², theo bản đồ cấp giấy chứng nhận năm 1993-1994 là thửa 396 diện tích 258m², theo hồ sơ đo đạc năm 2015 là thửa số 282 tờ bản đồ số 19 diện tích 387m². Diện tích của hai thửa đất trong hồ sơ qua các thời kỳ đều có sự thay đổi về diện tích (đều biến động tăng). Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các tài liệu trong quá trình quản lý, sử dụng đất của gia đình nguyên đơn, bị đơn do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cung cấp thì không có tài liệu nào phản ánh về việc ký xác nhận về mốc giới, ranh giới đất giữa hai bên. Theo sơ đồ đo vẽ hiện trạng thì quyền sử dụng đất của nguyên đơn, bị đơn so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có sự thay đổi về diện tích, số đo các cạnh (*thửa đất của nguyên đơn tăng 145,9m², thửa đất của bị đơn tăng 124m²*).

[2.1.2] Về quá trình sử dụng đất của hai bên: Sau khi được cấp đất gia đình bà **H**, bà **H1** sau đó đều ra ở trên đất được giao, đã làm nhà chính và các công trình phụ liên quan trên đất được giao từ những năm 1986- 1992 để ở ổn định trong nhiều năm vừa qua. Trước năm 2022, trong suốt quá trình hai bên sử dụng đất và xây công trình (nhà ở, nhà phụ) trên đất đều không có tranh chấp gì về mốc giới đất. Nguyên nhân việc biến động diện tích của các thửa đất là do các hộ sử dụng cả diện tích ao của UBND xã quản lý, sau đó các hộ lấp ao và sử dụng như hiện nay. Như vậy, số liệu diện tích, tứ cận phản ánh trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không phải là căn cứ duy nhất để xác định ranh giới, mốc giới và đánh giá có hay không việc lấn chiếm đất giữa các bên. Do đó cần phải đánh giá tổng quát quá trình quản lý, hiện trạng thực tế sử dụng đất từ trước đến nay và căn cứ vào các tài liệu khác đã thu thập trong hồ sơ vụ án để xác định ranh giới, mốc giới đất giữa hai nhà là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[2.1.3] Bà **H** xác định thực tế là: Sau khi được giao đất, đến cuối năm 1985, gia đình bà **H** đã tiến hành việc đóng gạch dùng để xây nhà ở, tiếp sau xây dần công trình phụ (bếp, nhà vệ sinh, bể nước...). Còn bên nhà ông **N**, bà **H1** khi ra ở trên đất cũng làm một nhà ở (nhà tranh vách đất) giáp công trình phụ nhà bà **H**, sau đó vài năm ông **N** phá nhà ở này đi để xây nhà ở bằng gạch và đổ sân đến tận tường bếp nhà bà **H**, sau đó ông **N** xây nhà kho, tường giáp khoảng đất trồng chuối và bể nước của nhà bà **H**.

[2.1.4] Bị đơn và những người có quyền lợi liên quan đứng về phía bị đơn xác định: Thời điểm ông **N**, bà **H1** làm nhà ở (nhà xây dựng bằng đất) đầu tiên thì bên đất nhà bà **H** có 2 gian bếp giáp với tường nhà bà **H1**. Năm 1990-1991 gia đình nhà bà **H** xây công trình phụ (nhà vệ sinh, chuồng lợn) và xây hết đất. Đến năm 1992 gia đình bà **H1** cũng xây công trình (nhà ở, nhà phụ) sát mốc giới đất với nhà bà **H**, ông **N** đã trồng 01 cây Duối ở sát bờ ao làm mốc giới giữa hai nhà. Vị trí mốc giáp ranh ở đầu ngõ hướng Nam (giáp đất phía nhà ông **C1**) giữa đất nhà bà **H1** và bà **H** được xác định là điểm đầu tường bao của nhà bà **H** (điểm A15) hai bên xác định đây là mốc giới đất giữa hai bên, ở giữa khoảng ranh giới đất giữa 2 nhà (theo hướng Bắc- Nam) đều xây công trình (nhà bếp, nhà vệ sinh, chuồng lợn, bể nước, nhà, sân ...) chạy dọc theo ranh giới đất (xây gần hết đất).

[2.1.5] Những người đến tham gia khi phá dỡ nhà cũ cho nhà bà **H1** khai thời điểm bắt đầu phá dỡ thì mốc giới của hai bên gia đình bà **H1**, bà **H** là tường bao của các công trình đã cũ của hai nhà xây sát nhau như nhà cấp 4, tường bao, bể, nhà bếp... đã được hai gia đình xây dựng từ rất lâu chạy dọc hết phần đất của hai nhà. Phía cuối các công trình cũ giữa hai nhà là một cây Duối giữa mốc, khi tiến hành phá dỡ đào móng, thợ làm cho nhà bà **H1** đã vô tình mức đổ cây Duối.

[2.1.6] Ông **Vũ Văn T3** là người xây công trình cho gia đình bà **H** xác định: Khi xây khu công trình phụ cho gia đình bà **H** vào thời gian 1984- 1986, đội thợ xây hết mốc giáp ranh với đất nhà bà **H1**, khi xây dựng hai nhà không có tranh chấp gì về mốc giới, xây dựng công trình phụ kéo thẳng hai đầu hết mốc, làm móng cột cờ, giạt cấp đều 2 bên (tường 10, móng 30), toàn bộ công trình xây kín tường, cửa ra vào các công trình phụ quay về đất bà **H**. Công trình phụ của nhà bà **H** làm mái lợp ngói **sông C**, nếu lợp ngói đưa ra thì cũng là giọt ranh và hết đất.

[2.1.7] Trong quá trình xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm, dọc theo vị trí đất giáp ranh của hai thửa đất hai bên đương sự, thể hiện:

Về phía móng cũ nhà bà **H1** (giáp đất phía hộ ông **C1**) có hai đoạn móng nối nhau: Một đoạn là móng nhà kho cũ, một đoạn là móng bờ sân cũ. Đo từ

mép móng tường nhà mới xây của anh **K1** đến mép móng dưới cùng của tường nhà kho cũ có khoảng cách là 51cm. Kéo dài từ mép tường bao bên ngoài công giáp ngõ ông **C1** thẳng xuống điểm đầu công trình cũ nhà bà **H** (điểm giữa cửa sổ nhà mới xây anh **K1** hạ xuống) là 4,55 m. Mép móng dưới cùng công trình nhà bà **H** giật 1 cấp so với mép móng là 05 cm.

Về phía giáp ao Ủy ban (nay là đường thôn) tiến hành đào phần đầu móng công trình nhà bà **H** và đào sâu xuống thì thấy lộ ra thêm 01 hàng móng kiểu móng giật cấp và lộ ra 01 trụ móng kết thúc móng công trình nhà bà **H**. Đo khoảng cách từ mép móng nhà anh **K1** đến mép móng cũ dưới cùng nhà bà **H** là 06 cm. Tiến hành đào sâu thêm nữa thì không còn hàng móng nào khác. Đo từ điểm dưới cùng hết trụ móng công trình nhà bà **H** (phía giáp đường thôn) đến mép tường bao mé ngoài công giáp ngõ ông **C1** là 18,30 mét.

Từ đoạn đầu có móng công trình phụ nhà bà **H** (giáp ngõ ông **C1**) đến đầu cuối đoạn kết thúc móng cũ của công trình phụ nhà bà **H** là đoạn tường móng cũ (xây gạch chỉ), đoạn tường móng này có chiều dài là 13,60m.

Qua xem các hình ảnh, video về công trình phụ của gia đình bà **H** trước khi bị phá dỡ năm 2022 (do phía bị đơn cung cấp) thấy rằng phần mái công trình phụ nhà bà **H** có đua ra so với tường (không rõ đua ra bao nhiêu), tuy nhiên thấy rằng khi anh **K1** tiến hành xây dựng nhà không phạm vào móng và mái công trình phụ của gia đình bà **H**. Sau này bà **H** ở **miền N** về mới phá toàn bộ công trình trên đất. Do đó không có căn cứ xác định nhà anh **K1** xây nhà ở lấn chiếm sang đất nhà bà **H**.

Cũng qua đoạn video và các ảnh chụp do bị đơn cung cấp (BL: 55a, 55b, 55c, 55d, 166, 167, 168, 194, 195, 153) và qua chính lời khai của nguyên đơn, bị đơn, những người tham gia xây dựng công trình của hai bên, nếu lấy bức tường móng 13,60m nêu trên của gia đình bà **H** làm chuẩn thì tại phần đất nhà bà **H** thực tế đã xây dựng công trình phụ gồm bể nước, bếp, nhà vệ sinh, chuồng chăn nuôi (hiện tại còn móng tường); bên nhà bà **H1** xây một nhà kho (giáp bể nước nhà bà **H**), phần sân phía sau nhà kho (đều còn móng khi xem xét thẩm định) và phần nhà ở, các công trình này của gia đình bà **H1** xây dựng gần như trùng khít về chiều dài công trình hai bên theo mốc giới đất liền kề. Đây là những công trình đầu tiên được hai bên xây dựng bằng gạch từ khoảng những năm 1990-1992, do chính hai bên tự xây dựng trên đất được giao, đến nay vẫn còn nguyên móng một số công trình như đã nêu trên, các công trình này được hai bên xây dựng liền sát, song song nhau và đã tồn tại hơn 30 năm. Thực tế hai bên đã sử dụng ổn định các công trình xây dựng trên đất được giao, không có tranh chấp

gì, đến năm 2022 khi gia đình bị đơn phá nhà cũ xây nhà mới hai bên mới có sự tranh chấp mốc giới đất.

[2.2]. Từ những căn cứ, phân tích và nhận định trên, HĐXX thấy không có căn cứ chấp nhận toàn bộ các nội dung kháng cáo của bị đơn nên giữ nguyên bản án sơ thẩm dân sự số 05/2024/DS- ST ngày 28/3/2024 của TAND huyện Thanh Miện là có cơ sở, đúng quy định của pháp luật.

[3]. Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định, nhưng bà H là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

[4]. Về chi phí xem xét thẩm định, định giá lại tài sản: Bà H đã ứng ra chi phí xong là 7 triệu đồng và tự nguyện chịu cả nên cần chấp nhận sự tự nguyện này của bà H là có căn cứ, đúng quy định.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bà **Vũ Thị H.**

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm 05/2024/DS- ST ngày 28/3/2024 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Miện, tỉnh Hải Dương.

2. Về án phí: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà **Vũ Thị H.**

3. Về chi phí xem xét, thẩm định và định giá lại tài sản:

Chấp nhận sự tự nguyện của bà **Vũ Thị H** chịu cả chi phí là 7.000.000 đồng (đã chi xong).

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

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Hải Dương;

- TAND huyện Thanh Miện;

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

- Chi cục THA DS huyện Thanh Miện;
- Các đương sự;
- Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho đs;
- Lưu HS; lưu toà.

Phạm Anh Tuyết

