

Bản án số: 31/2025/DS- PT

Ngày 20/3/2025

“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

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: Ông Nguyễn Văn Tường - Kiểm sát viên trung cấp.

Ngày 20 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 120/2024/TLPT- DS ngày 18/11/2024 về việc Tranh chấp quyền sử dụng đất, do bản án Dân sự sơ thẩm số 36/2024/DS- ST ngày 24/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Chí Linh bị kháng cáo; Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 10/2025/QĐXX-PT ngày 20/01/2025 và quyết định hoãn phiên tòa, giữa:

- Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Văn Đ**, sinh năm 1951; bà **Nguyễn Thị T**, sinh năm 1954; đều ở địa chỉ: Khu dân cư K, phường T, thành phố C, tỉnh Hải Dương (*Đều có mặt*); *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Đ:* Ông Phạm Văn Đ1 - trợ giúp viên pháp lý thuộc trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh H (*Có mặt*).

- Bị đơn: Ông **Đặng Văn H**, sinh năm 1949 (*Đã chết*); bà **Mai Thị Đ2**, sinh năm 1953; đều trú tại: Khu dân cư K, phường T, thành phố C, tỉnh Hải Dương.

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Đặng Văn H là: Bà Mai Thị Đ2, sinh năm 1953; anh Đặng Văn Q, sinh năm 1976; anh Đặng Văn V, sinh năm 1976 và anh Đặng Văn B, sinh năm 1981; đều ở địa chỉ: Khu dân cư K, phường T, thành phố C, tỉnh Hải Dương.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Mai Thị Đ2; anh Đặng Văn Q; anh Đặng Văn V: Anh Đặng Văn B (Anh Ba có mặt, bà Đ2 và các anh V, Q đều vắng mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ủy ban nhân dân phường T, thành phố C, tỉnh Hải Dương. Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Đức T1 - Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường T. (Đề nghị được vắng mặt).

** Người kháng cáo: Ông Nguyễn Văn Đ.*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản lấy lời khai của đương sự, biên bản làm việc, biên bản hoà giải, nguyên đơn trình bày:

Thửa đất số 167, 168, tờ bản đồ số 05; địa chỉ thửa đất: Khu dân cư K, phường T, thành phố C, tỉnh Hải Dương và các công trình, cây cối gắn liền với đất thuộc quyền sử dụng của ông bà. Về nguồn gốc đất: Năm 1973 ông bà được Nhà nước giao quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất này. Cùng năm 1973 ông H và bà Đ2 cũng được nhà nước giao quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 169, 170 nằm giáp ranh với 02 thửa đất trên của ông bà, ranh giới là bờ đất. Trước khi ông H, bà Đ2 xây tường ở vị trí tranh chấp đất hiện nay thì ranh giới đất giữa hai bên gia đình là bờ đất, phần đất của ông bà giáp với vị trí tranh chấp đất hiện nay trước đây là ao do ông bà đào từ năm 1982 đến năm 1985, đến năm 2017 thì lấp ao để trồng cây. Đến năm 1998 cán bộ địa chính xã T (nay là phường T) và cán bộ đo vẽ thuộc Ủy ban nhân dân huyện C (nay là thành phố C) tiến hành đo đạc đất để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Gia đình ông bà và gia đình ông H, bà Đ2 cùng ra chỉ mốc giới của hai gia đình để cán bộ đo đạc xác định, ông bà trực tiếp cầm cuốc rạch xuống đất sâu khoảng 20 cm để đánh dấu mốc giới giữa hai bên. Tuy nhiên, sau đó không ai xây tường làm mốc giới. Ngày 30/12/1999 ông bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên. Đến năm 2001 ông H, bà Đ2 tự xây tường làm ranh giới hai bên, tường xây cao từ móng lên mặt đất khoảng 01 mét. Lúc này chiều cao của tường xây cao bằng mặt đất. Thời điểm này ông bà có nói với ông H, bà Đ2 về việc ông H, bà Đ2 xây tường lấn sang đất của ông bà, nếu ông H bà Đ2 xin thì ông bà cũng sẽ cho phần đất đó. Nhưng ông H, bà Đ2 không có ý kiến gì. Tuy vậy hai bên không xảy ra tranh chấp đất và ông bà không có ý định đòi đất vì thời điểm đó đất có giá trị thấp. Năm 2008 phần bờ tường của ông bà ở vị trí giáp đường thôn (đường khu dân cư hiện nay) bị đổ do sạt lở đất bờ ao và thôn đã tổ chức xây lại bờ tường cho ông bà tại vị trí bờ tường cũ bị đổ. Đồng thời, thôn mở rộng đường tại vị trí giáp bờ tường này theo hướng mở rộng về phía đất đồng ruộng. Đến năm 2015 địa phương đổ bê tông làm đường, năm 2022 địa phương đổ bê tông lần thứ 2 trên đoạn đường này. Cùng

thời gian này ông bà xây bờ tường giáp đường khu dân cư cao lên như hiện nay. Đến khoảng năm 2011 - 2012 ông H, bà Đ2 tiếp tục xây cao bờ tường ở vị trí tranh chấp đất hiện nay thêm khoảng gần 01 mét. Ông bà có nói với ông H, bà Đ2 là ông bà không đồng ý cho ông H, bà Đ2 xây tường ở vị trí này vì xây lấn sang đất của ông bà, nếu ông H, bà Đ2 thừa nhận việc xây tường lấn sang đất của ông bà và có lời xin ông bà phần đất đã xây tường thì ông bà sẽ cho phần đất đó nhưng ông H, bà Đ2 không xin. Đến khoảng năm 2015 ông H, bà Đ2 tiếp tục xây bờ tường cao thêm khoảng gần 01m và không xin ông bà phần đất đã xây tường nên ông bà không đồng ý với việc xây tường của ông H, bà Đ2 và hai bên xảy ra cãi vã, tranh chấp đất. Sau đó ông bà nộp đơn kiện ông H, bà Đ2 về hành vi lấn chiếm đất tại Ủy ban nhân dân xã T (nay là phường T). Nhưng sau đó ông bà lại rút đơn về vì nghĩ đến tình cảm làng xóm láng giềng và phần đất ông H bà Đ2 lấn chiếm có giá trị nhỏ. Sau khi rút đơn thì cả hai bên không còn xảy cãi vã, tình cảm hàng xóm láng giềng bình thường. Đến năm 2022 ông H, bà Đ2 lại tiếp tục xây tường cao lên khoảng 01 mét (m) ở vị trí đang tranh chấp đất hiện nay và không xin đất ông bà. Ông bà không đồng ý với việc ông H bà Đ2 xây tường nên các bên xảy ra cãi vã, ông bà gửi đơn kiện ông H, bà Đ2 tại Ủy ban nhân dân phường T. Ủy ban đã tiến hành hòa giải nhưng các bên không thống nhất được, nên ông bà khởi kiện ông H, bà Đ2 tại Tòa án.

Quá trình Tòa án giải quyết vụ án, lúc đầu ông bà xác định đoạn bờ tường theo sơ đồ thẩm định đo vẽ tính từ điểm A10 đến điểm A34 là mốc giới lịch sử mà hai bên gia đình đã vạch ra từ xưa và ông H bà Đ2 đã xây tường nhiều năm nay để làm căn cứ xác định ranh giới đất giữa thửa đất số 167 và thửa đất số 169. Tuy nhiên, sau đó ông bà xác định ở vị trí đoạn bờ tường này ông H, bà Đ2 đang lấn chiếm 1,1 m² đất của ông bà nên ông bà không đồng ý xác định đoạn bờ tường này là ranh giới lịch sử giữa hai bên, nhưng ông bà không yêu cầu ông H, bà Đ2 phải trả lại phần diện tích đất đang lấn chiếm tại vị trí này. Ông bà xác định ranh giới giữa hai thửa đất số 167, 168 không xác định được trên hiện trạng. Tổng diện tích hai thửa đất này theo hiện trạng sử dụng đất của ông bà là 569,6 m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông bà được giao là 548 m². Theo ông bà, diện tích hiện trạng đất lớn hơn diện tích đất được giao theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 21,6 m² là do trước đây nhà nước đo vẽ bằng thước dây nên độ chính xác về diện tích và kích thước cạnh đất không chính xác hoàn toàn, có sai số kỹ thuật; hiện nay đo đạc được thực hiện bằng máy có chính xác cao. Toàn bộ 569,6 m² đất hiện nay ông bà đang sử dụng là diện tích đất thực tế của ông bà sử dụng ổn định, không lấn chiếm của ai. Theo ông bà, tổng diện tích đất của ông bà được sử dụng là: 569,6 m² đất hiện trạng đang sử dụng + 9,4 m² đất đang tranh chấp với ông H, bà Đ2.

Ông Đ, bà T1 đề nghị Tòa án buộc ông H, bà Đ2 phải trả ông bà phần diện tích đất đã lấn chiếm là 9,4 m² được giới hạn bởi các điểm A29 A30 A31 A32 nối đến điểm A29 trên sơ đồ hiện trạng đo vẽ tại buổi xem xét, thẩm định tại chỗ; buộc ông H, bà Đ2 phải tháo dỡ phần lán kho, bờ tường xây dựng trên phần đất đã lấn chiếm.

- Theo bản tự khai, biên bản lấy lời khai, biên bản làm việc, biên bản hoà giải, bị đơn trình bày:

Thửa đất số 169, 170, tờ bản đồ số 5; địa chỉ thửa đất: Khu dân cư K, phường T, thành phố C, tỉnh Hải Dương và các công trình, cây cối gắn liền với đất thuộc quyền sử dụng của ông bà, không liên quan đến người khác. Nguồn gốc đất: Năm 1973 ông bà được Nhà nước giao quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất này. Cùng thời gian này ông Đ và bà T1 cũng được nhà nước giao quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 167, 168 nằm giáp ranh với 02 thửa đất trên của ông bà. Lúc đầu ranh giới giữa đất của hai bên là hàng cây găng được ông bà trồng; gia đình ông Đ, bà T1 không có ý kiến gì. Từ năm 1978 - 1979 đến năm 1982 gia đình ông Đ, bà T1 đào xong ao giáp vị trí tranh chấp đất hiện nay. Cùng năm 1982, ông bà phá hàng găng đi để xây bờ tường. Do khi đó chưa có điều kiện kinh tế nên ông bà tận dụng gạch chỉ và gạch ba banh của gia đình xây nhà còn thừa để xây tường, bờ tường có móng sâu khoảng gần 01 m, tường xây cao bằng mặt đất. Ông Đ, bà T1 biết việc ông bà xây tường nhưng không có ý kiến gì. Đến năm 1985 ông bà xây tiếp bờ tường lên cao khoảng gần 01 m, ông Đ và bà T1 không có ý kiến gì. Ngày 30/12/1999 ông bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất trên. Đến khoảng năm 2000 ông Đ, bà T1 có nói miệng với ông bà về việc cho rằng ông bà xây tường lấn sang phần đất của ông Đ, bà T1, nhưng ông bà đã khẳng định với ông Đ, bà T1 về việc ông bà xây tường đúng ranh giới; ông Đ và bà T1 không yêu cầu ông bà trả đất, hai bên không xảy ra tranh chấp đất. Năm 2008 bờ tường của ông bà giáp ao và đường thôn và bờ tường của ông Đ, bà T1 giáp ao và đường thôn (đường khu dân cư hiện nay) bị đổ do sạt lở đất bờ ao. Chính quyền thôn đã hỗ trợ ông bà và ông Đ, bà T1 đắp kè ao, xây lại bờ tường, đổi lại là ông bà và ông Đ, bà T1 hiến một phần đất ao tại vị trí tường đổ để mở rộng đường thôn cho người dân đi lại thuận lợi. Thời điểm này con đường vẫn là đường đất. Đến năm 2015 địa phương triển khai làm đường, đổ bê tông trên đoạn đường này. Cùng năm 2015 ông bà tiếp tục xây bờ tường cao lên so với tường cũ khoảng 01 m tại vị trí đất hai bên đang tranh chấp. Thời gian này ông Đ, bà T1 lại cho rằng ông bà xây tường lấn sang đất của ông Đ bà T1, ông bà khẳng định với ông Đ, bà T1 về việc ông bà xây tường đúng ranh giới trên phần đất của ông bà, nên hai bên không xảy ra tranh chấp đất, ông Đ và bà T1 cũng không nói đòi đất ông bà. Đến năm 2022, địa phương đổ bê tông tôn đường khu dân cư cao lên như

hiện nay, đồng thời ông bà xây cao bờ tường tại vị trí đang tranh chấp đất hiện nay và bờ tường ranh giới với đường thôn. Ông Đ, bà T1 lại cho rằng bờ tường ông bà xây sang đất của ông Đ, bà T1, hai bên xảy ra cãi vã và tranh chấp đất từ đó đến nay. Địa phương đã tiến hành hòa giải cho hai bên nhưng không thống nhất giải quyết được tranh chấp, sau đó ông Đ, bà T1 khởi kiện ông bà ra Tòa án. Ông bà xác định 9,4 m² đất ông Đ, bà T1 đang tranh chấp với ông bà thực tế là đất của ông bà sử dụng ổn định nhiều năm, ông bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Đ, bà T1.

Quá trình Tòa án giải quyết vụ án, lúc đầu hai bên cùng xác định đoạn bờ tường theo sơ đồ thẩm định đo vẽ tính từ điểm A10 đến điểm A34 là mốc giới lịch sử mà hai bên gia đình đã vạch ra từ xưa và ông bà đã xây tường nhiều năm nay để làm căn cứ xác định ranh giới đất giữa thửa đất số 167 và thửa đất số 169. Tuy nhiên, sau đó ông Đ, bà T1 xác định ở vị trí đoạn bờ tường này ông bà đang lấn chiếm 1,1 m² đất của ông Đ và bà T1 nên đã không đồng ý xác định đoạn bờ tường này là ranh giới lịch sử giữa hai bên. Ông bà xác định ranh giới giữa các thửa đất số 169, 170, 161, 138 không xác định được trên hiện trạng. Tổng diện tích các thửa đất này theo hiện trạng sử dụng đất của ông bà là 1195,6 m². Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì diện tích thửa số 169 và 170 là 563 mét vuông, diện tích thửa số 161 và 138 (theo tờ bản đồ số 5 bản đồ địa chính năm 1995 của phường T xác định là thửa 138, còn theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà nhà nước đã cấp cho ông Nguyễn Văn L là thửa số 130) là 570 mét vuông. Hiện nay tổng diện tích hiện trạng đất của các thửa đất trên mà ông bà đang sử dụng lớn hơn diện tích đất được giao theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 62,6 m² vuông là do sai số trong đo vẽ trước đây và có 01 phần diện tích đất là đường ngõ của địa phương mà ông bà đang sử dụng. Khi chính quyền địa phương yêu cầu ông bà trả lại đường ngõ thì ông bà sẽ trả, ông bà không yêu cầu Tòa án giải quyết về đường ngõ của địa phương trong vụ án này. Ông bà xác định phần diện tích thuộc quyền sử dụng của ông bà bao gồm cả diện tích phần đất đang tranh chấp giữa các bên là 9,4 m², ông bà không lấn chiếm đất của ông Đ, bà T1 nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đ, bà T1.

- Đại diện Ủy ban nhân dân phường T trình bày:

Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ xác định hiện nay tổng diện tích hiện trạng sử dụng đất tại thửa đất số 167, 168, tờ bản đồ số 05; địa chỉ: phường T, thành phố C, tỉnh Hải Dương thuộc quyền sử dụng của ông Đ bà T1 là 569,6 m². Tuy nhiên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 925898, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 75/QĐ/UB QSDĐ 594 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 30/12/1999 mang tên chủ sử dụng đất là ông Nguyễn Văn Đ và theo bản đồ địa chính thể hiện diện tích đất tại thửa 167, 168 là: 548 m². Diện tích

hiện trạng ông Đ, bà T1 đang sử dụng ngoài phần đang tranh chấp với ông H, bà Đ2 thì đều có tường bao ổn định nhiều năm nay. Các thửa đất này có giáp ranh với đất của ông C và đất của ông H bà Đ2 và hai mặt đường đi tập thể do Ủy ban nhân dân phường quản lý, nhất trí giữ nguyên hiện trạng sử dụng của ông Đ bà T1. Còn diện tích đất được nhà nước công nhận quyền sử dụng cho ông Đ, bà T1 đề nghị Tòa án căn cứ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp và hồ sơ địa chính xác định. Việc chênh lệch về diện tích giữa thực trạng và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do nhiều nguyên nhân như: Sai số đo đạc đo tính toán số liệu hoặc chủ sử dụng tự dịch chuyển ranh giới mốc giới sử dụng từ nhiều năm nay... Ủy ban nhân dân phường không có ý kiến đối với phần diện tích hiện trạng tăng thêm của ông Đ, bà T1 trong vụ án này, do phần diện tích đất tranh chấp tại vụ án này thuộc diện tích đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho một trong hai bên. Tổng diện tích hiện trạng sử dụng đất tại thửa đất số 169, 170, 161, 138 tờ bản đồ số 05; địa chỉ: phường T, thành phố C, tỉnh Hải Dương mà ông H, bà Đ2 đang sử dụng là $1195,6 + 9,4 = 1205,0 \text{ m}^2$. Tuy nhiên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 925895, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 75/QĐ/UB QSDĐ 591 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 30/12/1999 mang tên chủ sử dụng đất là ông Đặng Văn H và theo bản đồ địa chính thể hiện diện tích đất tại thửa 169 và 170 là 563 mét vuông; theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 925900, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 75/QĐ/UB QSDĐ 596 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 30/12/1999 mang tên chủ sử dụng đất là ông Nguyễn Văn L và theo bản đồ địa chính thể hiện diện tích đất tại thửa 161 và 138 là 570 mét vuông.

Diện tích hiện trạng ông H bà Đ2 đang sử dụng bao gồm diện tích đất ông H, bà Đ2 được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất, diện tích đất ông H, bà Đ2 nhận chuyển nhượng của ông L, diện tích đất ông H bà Đ2 đang tranh chấp với ông Đ bà T1, diện tích một phần đường đi tập thể giáp ranh với thửa đất số 169 và thửa số 138. Do vậy, dẫn đến diện tích đất hiện trạng tăng so với diện tích theo bản đồ địa chính và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại vị trí đất đang tranh chấp giữa ông Đ, bà T1 và ông H, bà Đ2 không liên quan đến diện tích đường đi tập thể giáp thửa đất số 169, 138. Phần diện tích đất đang tranh chấp trong vụ án thuộc diện tích đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho một trong hai bên. Đối với phần diện tích đất ông H, bà Đ2 đang sử dụng tăng thêm ngoài phần đường đi tập thể so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì địa phương không có ý kiến gì trong vụ án này. Đối với diện tích đất liên quan đến đường đi tập thể mà ông H, bà Đ2 đang sử dụng thì Ủy ban nhân dân phường sẽ làm việc trực tiếp với ông H, bà Đ2, không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này, Ủy ban nhân dân không có yêu cầu độc lập trong vụ án. Hiện trạng thửa đất số 167, 168, 169, 170, tờ bản đồ số 5, thuộc khu dân cư K Trên có sự thay đổi về diện tích, hình thể

thửa đất so với bản đồ địa chính do Ủy ban nhân dân phường đang quản lý và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho các bên. Việc xác định mốc giới lịch sử cố định tại hiện trạng sử dụng đất giữa thửa đất số 167, 168 của ông Đ, bà T1 và thửa đất số 169, 170 của ông H, bà Đ2 để làm căn cứ cho việc tiến hành lồng ghép sơ đồ hiện trạng và bản đồ địa chính, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do các bên đương sự tự thống nhất với nhau, Ủy ban nhân dân phường không có cơ sở thực tiễn để cung cấp được điểm mốc giới cố định làm căn cứ cho việc tiến hành lồng ghép trên được. Vì hiện nay trên địa bàn phường T, các khu dân cư đều được mở rộng đường giao thông, nhiều người dân đã hiến đất làm đường hoặc tách đất để chuyển nhượng hoặc tặng cho nên hiện trạng sử dụng đất của người dân đã thay đổi, các mốc giới đất của những gia đình, cá nhân không còn ở vị trí như trước. Do đó, địa phương không xác định được mốc giới lịch sử trên địa bàn phường để làm căn cứ phục vụ cho việc lồng ghép trên.

- Theo lời khai của ông Nguyễn Văn C1 xác định:

Ông là cán bộ địa chính xã T (nay là phường T) từ tháng 6/2008 đến tháng 6/2016. Trước thời điểm tháng 6/2008 ông Trần Văn L1 là cán bộ địa chính xã T. Sau thời điểm tháng 6/2016 cho đến nay bà Trịnh Thị C2 là cán bộ địa chính phường T. Hiện nay ông L2 không còn sinh sống ở tỉnh Hải Dương. Khi ông làm công tác địa chính tại ủy ban và nhận bàn giao giấy tờ, tài liệu liên quan đến đất đai của người dân tại phường T thì tài liệu chỉ có: Bản đồ địa chính năm 1995, sổ mục kê năm 1999, bản đồ đo đạc năm 2008, sổ mục kê năm 2008, sổ theo dõi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Còn đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cá nhân, hộ gia đình thì ông không được nhận bàn giao. Trong quá trình ông là cán bộ địa chính, ông không nhận được đơn đề nghị giải quyết việc tranh chấp quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị T và ông Đặng Văn H, bà Mai Thị Đ2 ở K Trên - T - C - Hải Dương.

- Ông Đặng Xuân Q1 - trưởng khu dân cư K Trên có lời khai xác định:

Ông được sinh ra và lớn lên ở địa phương, từ năm 2008 ông là trưởng khu dân cư Kỹ Sơn Trên. Trước đây phần đất của ông Đ, bà T ở vị trí giáp bờ tường thuộc phần đất đang tranh chấp với ông H, bà Đ2 là ao của ông Đ, bà T. Hết phần ao của ông Đ bà T là đất của ông H, bà Đ2; ranh giới giữa hai bên là bờ tường do ông H, bà Đ2 xây vào khoảng thời gian năm 1982 - 1983 trên phần đất của ông H, bà Đ2. Lúc đầu ông bà xây tường thấp, sau này ông H, bà Đ2 xây tường cao như hiện nay. Khoảng năm 2017 ông Đ, bà T đổ đất lấp ao để trồng cây như hiện nay. Từ sau năm 2019 ông Đ, bà T và ông H, bà Đ2 bắt đầu xảy ra tranh chấp đất đai kéo dài đến nay. Thời điểm năm 2008 bờ tường giáp ao của ông H, bà Đ2 và bờ tường giáp ao của ông Đ, bà T, đều giáp đường thôn bị đổ do sạt lở đất ao. Do

đường thôn giáp bờ ao của hai gia đình có lòng đường nhỏ nên chính quyền thôn có vận động hai gia đình hiến một phần đất giáp đường thôn để mở rộng đường. Hai gia đình đã đồng ý hiến một phần đất để mở rộng đường đi và góp thêm một phần tiền để thôn hỗ trợ hai gia đình xây tường. Tại vị trí tường đổ của hai gia đình, thôn tiến hành đổ đất làm kè chống sạt nở đất, đồng thời san đất để mở rộng đường về phía đất của hai gia đình. Do không đo đạc cụ thể nên địa phương không nắm được ông H, bà Đ2 và ông Đ, bà T hiến bao nhiêu mét vuông đất, kích thước, hình thể phần đất đã hiến ra sao.

- Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 23/11/2023 thể hiện:

Phần diện tích hiện trạng đất của ông H, bà Đ2 gồm: Tổng hiện trạng đất sử dụng là: $1.195,6 + 9,4 = 1.205 \text{ m}^2$, có các cạnh giáp ranh như sau: Cạnh Đông Bắc giáp phần đất nhà ông C3 có chiều dài là $(5,04 + 3,06 + 10,02 + 3,89) \text{ m}$; Cạnh phía Đông Nam giáp phần đất nhà ông H1, bà M, đường khu dân cư có chiều dài là: $(10,56 + 11,92 + 4,67 + 1,06 + 5,62 + 10,61 + 5,07 + 3,04 + 5,86 + 12,16 + 1,88 + 1,99 + 7,52) \text{ m}$; Cạnh phía tây nam giáp đất nhà ông Đ, bà T có chiều dài là $(8,46 + 7,58 + 1,01 + 2,91 + 7,95 + 1,05) \text{ m}$. Cạnh phía tây bắc giáp phần đất nhà ông C có chiều dài $(21,54 + 21,63) \text{ m}$. Phần diện tích hiện trạng đất của ông Đ, bà T có diện tích là $569,6 \text{ m}^2$, có các cạnh như sau: Cạnh phía Đông Bắc giáp phần đất nhà ông C có chiều dài là $17,87 \text{ m}$; cạnh phía Đông nam giáp phần đất nhà ông H, bà Đ2 có chiều dài là $(8,46 + 7,58 + 1,01 + 2,91 + 7,95 + 1,05) \text{ m}$, cạnh phía Tây Bắc giáp phần ngõ đi có chiều dài là $(14,53 + 8,67 + 0,78 + 1,08) \text{ m}$. Phần diện tích đất tranh chấp do ông Đ, bà T xác định là $9,4 \text{ m}^2$. Phần diện tích này do ông H, bà Đ2 đang sử dụng, có các cạnh như sau: Cạnh Đông Bắc giáp phần đất của ông H, bà Đ2 dài $7,32 \text{ m}$; cạnh phía Đông Nam giáp đất nhà ông H, bà Đ2 có chiều dài $1,53 \text{ m}$; cạnh phía Tây Nam giáp đất của ông Đ, bà T có chiều dài $7,58 \text{ m}$; cạnh phía T giáp nhà ông Đ, bà T dài $1,01 \text{ m}$. Trên phần đất tranh chấp, ông H và bà Đ2 có xây dựng: 01 phần lán kho được lợp ngói prôximăng, trong đó tường của lán kho thì xây dựng đã lâu, đến năm 2022 thì xây cao thêm 1 m và lợp ngói như hiện nay, diện tích $2,2 \text{ m}^2$; 01 đoạn tường qua các lần xây dựng có chiều dài $5,58 \text{ m}$, cao $1,7 \text{ m}$ tính từ mặt đất. Ngoài ra, trên phần đất đang tranh chấp có một số cây nhỏ, các đưng sự xác định giá trị nhỏ và đề nghị không thẩm định.

- Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 25/6/2024, thể hiện:

Về tài sản trên đất của ông H, bà Đ2: Được bổ sung thêm so với biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 23/11/2023 gồm: 01 nhà ăn được xây dựng năm 1980, được sửa chữa lại năm 2013; giáp với bếp theo biên bản thẩm định ngày 23/11/2023 là nhà tắm có diện tích là $21,3 \text{ mét vuông}$; 01 nhà cấp bốn giáp với nhà ăn được xây dựng năm 1980, được sửa chữa năm 2013, diện tích 54 mét

vuông; 01 nhà kho cạnh nhà cấp bốn xây mới năm 2017, xây năm 2017, diện tích 20,9 mét vuông; 01 cây nhãn trồng năm 1993. Về tài sản trên đất của ông Đ, bà T: Được bổ sung thêm so với biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 23/11/2023: 01 nhà cấp bốn xây dựng năm 1982, diện tích 39 mét vuông; 01 nhà tắm cạnh nhà cấp 4 xây dựng năm 2015, diện tích 9,8 mét vuông; 01 nhà bếp cạnh nhà ngang, xây dựng năm 2000, diện tích 11,8 mét vuông; 01 nhà ngang cạnh nhà bếp, xây dựng năm 2000, diện tích 23 mét vuông; 01 cây xoài trồng năm 2000.

- Theo biên bản định giá tài sản ngày 14/12/2023, thể hiện:

Về đất: Đất thuộc vị trí tranh chấp đưa ra định giá là đất ở vị trí 2 nhóm B đường phố loại II có giá: 01 mét vuông đất ở giá 1.800.000 đồng, 01 mét vuông đất trồng cây lâu năm là 80.000 đồng. Về công trình trên đất: Phần bếp và lán kho (có một phần lán kho nằm trên diện tích đất tranh chấp): $12,3 + 14,2 + 2,2 = 28,7$ mét vuông, trị giá tại thời điểm định giá là 12.685.251 đồng. Trong đó một phần lán kho nằm trên vị trí đất đang tranh chấp là 2,2 mét vuông, trị giá tại thời điểm định giá là 972.389 đồng; 01 đoạn tường qua các lán xây dựng có chiều dài 5,58 m, chiều cao 1,7 mét, có giá trị tại thời điểm định giá là 2.226.127 đồng. Tổng giá trị công trình trên phần đất đang tranh chấp là: $2,2 \text{ m}^2 \text{ lán kho} + \text{tường (dài 5,58m} + \text{cao 1,7m)} = 972.389 \text{ đồng} + 2.226.127 \text{ đồng} = 3.198.516 \text{ đồng}$. Ngoài ra trên phần đất đang tranh chấp có một số cây nhỏ, các đương sự xác định giá trị nhỏ và đề nghị không tiến hành định giá.

- Tại Biên bản làm việc ngày 24/7/2024 về việc kiểm tra hiện trạng phần đất đang tranh chấp:

Tiến hành đào phần đất ông Đ, bà T đang sử dụng ở vị trí giáp bờ tường thuộc phần đất đang tranh chấp thì thấy: Đào đất sâu 0,95 m vẫn chưa đến chân móng bờ tường. Do khi đào được 0,95 m chiều sâu thì nước dâng lên cao nên không thể đào tiếp để xác định chân móng bờ tường được. Phần đã đào lên gồm cát san lấp và mảnh vỡ gạch men lát nền, phần tường tại vị trí đã đào là tường thẳng, gạch ba banh xây vữa vôi.

- Tại Công văn về việc phối hợp cung cấp thông tin của chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố C:

Qua kiểm tra hồ sơ lưu trữ tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố C xác định hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 167, 168, 169, 170 tờ bản đồ số 05, địa chỉ: T - Chí Linh - H không được lưu trữ tại Ủy ban nhân dân thành phố C nên Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai không cung cấp được cho Tòa án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2024/DS-ST ngày 24/9/2024, Tòa án nhân dân thành phố Chí Linh, đã xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc: Buộc bị đơn phải trả lại cho ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị T 9,4 m² đất đã lấn chiếm của ông Đ, bà T; buộc ông H và bà Đ2 phải tháo dỡ toàn bộ công trình đã xây dựng trên phần đất lấn chiếm.

Ngoài ra án còn tuyên về án phí, chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm: Ngày 08/10/2024, ông Nguyễn Văn Đ có đơn kháng cáo kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đ, buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn 9,4 m² đất đã lấn chiếm và phải tháo dỡ toàn bộ công trình đã xây dựng trên phần đất lấn chiếm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Nguyễn Văn Đ giữ nguyên kháng cáo không nhất trí bản án sơ thẩm.

Ông Đ và người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho ông Đ trình bày quan điểm và đưa ra những lý lẽ, căn cứ để đề nghị HĐXX sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn trả lại nguyên đơn diện tích lấn chiếm là 9,4m² và phải tháo dỡ các công trình xây dựng trên đất lấn chiếm.

Anh Đặng Văn B nhất trí với bản án sơ thẩm, đề nghị HĐXX tiến hành xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

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, 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 quyền nghĩa vụ quy định về việc có mặt theo giấy triệu tập của Tòa án. Về đường lối giải quyết vụ án: Đối với nội dung kháng cáo của nguyên đơn không có căn cứ chấp nhận, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm; Về án phí phúc thẩm: Ông Đ được miễn tiền án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà 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 ông Đ được làm trong thời hạn và thuộc diện được miễn nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên kháng cáo hợp lệ, được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Việc người liên quan vắng mặt nhưng đã được triệu tập hợp lệ lần thứ 2 và tại phiên tòa các đương sự có mặt không có ý kiến gì về việc vắng mặt này của người liên quan nên HĐXX tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[1.3] Ngày 19/02/2025, ông H chết nên theo quy định những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông H là những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông H, gồm: Bà Mai Thị Đ2 và các anh Đặng Văn Q, Đặng Văn V, Đặng Văn B.

[1.4] Do ông H đã chết nên theo quy định của pháp luật ông Chu Thanh N không tham gia với tư cách trợ giúp viên pháp lý nhà nước tỉnh Hải Dương cho ông H tại cấp phúc thẩm.

[2] Về nội dung kháng cáo của ông Nguyễn Văn Đ, đề nghị cấp phúc thẩm xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đ, buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn 9,4 m² đất đã lấn chiếm và phải tháo dỡ toàn bộ công trình đã xây dựng trên phần đất lấn chiếm với những lý lẽ, căn cứ trình bày tại đơn trình bày bổ sung nội dung kháng cáo gửi cho Tòa phúc thẩm, biên bản làm việc tại cấp phúc thẩm và việc ông Đ trình bày tại phiên tòa hôm nay, HĐXX thấy rằng:

[2.1] Căn cứ vào lời trình bày của các đương sự trong vụ án và lời khai của T2 khu dân cư K Trên (ông Đặng Xuân Q1) xác định thời gian năm 1982 - 1983 bị đơn bắt đầu xây 01 bức tường tại vị trí tranh chấp đất hiện nay (xây móng sâu từ dưới đất nổi lên mặt đất), bức tường này ngăn cách đất giữa hai bên gia đình ông H và ông Đ. Bức tường này được bị đơn xây dựng sâu dưới lòng đất hơn 1m và sau đó nhiều lần (trong nhiều năm), bị đơn tiếp tục xây tường cao lên như hiện tại, tính từ mặt đất lên trên đỉnh bức tường là 1,7m. Trong nhiều năm qua, khi bị đơn nhiều lần xây dựng bức tường này phía nguyên đều không có ý kiến phản đối tranh chấp khiếu nại gì.

[2.2] Căn cứ vào lời trình bày của Trưởng khu dân cư (ông Q1) xác định sau năm 2019, gia đình ông H và gia đình ông Đ mới xảy ra tranh chấp quyền sử dụng diện tích đất 9,4 m²; Lời khai của ông Nguyễn Văn C1 - nguyên cán bộ địa chính phường T xác định: Trong thời gian ông là cán bộ địa chính từ tháng 6/2008 đến tháng 6/2016, địa chính phường không nhận được đơn đề nghị giải quyết việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa các đương sự. Như vậy, có thể thấy nguyên đơn (bên có quyền sử dụng đất) đã mặc nhiên thừa nhận việc gia đình bị đơn được sử dụng phần đất có tranh chấp nêu trên từ khi bị đơn xây dựng bờ tường (từ khoảng năm 1982- 1983) đến trước năm 2020. Việc nguyên đơn trình bày có kiện bị đơn về hành vi lấn chiếm đất đến chính quyền địa phương nhưng không đưa ra

được tài liệu và căn cứ để chứng minh. Qua đó HĐXX thấy rằng hai bên trong nhiều năm qua (hơn 30 năm) đã thừa nhận mốc giới quyền sử dụng đất giữa hai bên, đối với phần đất mà nguyên đơn đang khởi kiện đòi bị đơn trả lại là 9,4 m² đã thuộc quyền sử dụng của bị đơn.

[2.3] Nguyên đơn, bị đơn đều thừa nhận năm 2008 cán bộ địa chính và cán bộ đo đạc về địa phương để đo đạc đất nhằm xác định mốc giới của các bên và các bên đều nhất trí với kết quả đo đạc, hai bên đều đã ký tên xác nhận vào biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất của hai bên lập ngày 09/8/2008, kết quả đo đạc mốc giới đất hai bên năm 2008 đúng như hiện trạng đất hai bên hiện đang có tranh chấp quyền sử dụng đất (BL: 88 đến 89).

[2.4] Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ thể hiện diện tích hiện trạng sử dụng đất của nguyên đơn (tại các thửa 167, 168, tờ bản đồ số 05, địa chỉ: Khu dân cư K, phường T, TP .) là 569,6 m², lớn hơn diện tích đất nguyên đơn được giao theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 21,6 m². Như vậy, nguyên đơn đã sử dụng diện tích đất trên thực tế lớn hơn diện tích đất được giao về mặt pháp lý.

[2.5] Theo kết quả xác minh tại UBND phường T và Văn phòng quản lý đất đai thành phố C hiện không có căn cứ xác định năm 1999 khi hai bên được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng các thửa đất của mình có việc hai bên (nguyên đơn, bị đơn) ký giáp ranh vào biên bản xác định hiện trạng quyền sử dụng đất hay không vì hiện không lưu giữ được hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hai bên.

[2.6] Ông Đ kháng cáo không đồng ý với bản án sơ thẩm nhưng tại cấp phúc thẩm không xuất trình thêm được tài liệu, chứng cứ nào khác để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là có căn cứ theo quy định của pháp luật.

[2.7] Từ phân tích, nhận định trên, HĐXX thấy không có căn cứ để chấp nhận nội dung kháng cáo của ông Đ, cần giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

[3] 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.

[4] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Đ phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định, nhưng do ông Đ được xác định là người cao tuổi nên được miễn tiền án phí phúc thẩm dân sự theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự. Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn Đ.
2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 36/2024/DS- ST ngày 24/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương.
3. Về án phí: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông Nguyễn Văn Đ.
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 (Ngày 20/3/2025).

Nơi nhận:

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

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà

Phạm Anh Tuyết

