

Bản án số: 51/2025/DS- PT

Ngày 17/4/2025

“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 Bùi Đăng Huy

- 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 trung cấp.

Ngày 17 tháng 4 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 14/2024/TLPT- DS ngày 17/02/2025 về việc Tranh chấp quyền sử dụng đất, do bản án Dân sự sơ thẩm số 46/2024/DS- ST ngày 31/12/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Chí Linh bị kháng cáo; Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 42/2025/QĐXX- PT ngày 20/3/2025, giữa:

- *Nguyên đơn:* Anh **Bùi Đình T**- sinh năm 1984 và chị **Bùi Thị H**- sinh năm 1987; Đều ở địa chỉ: KDC Đ, phường H, thành phố C, tỉnh Hải Dương (*Đều có mặt*).

- *Bị đơn:* Bà **Nguyễn Thị H1**- sinh năm 1958; Địa chỉ: KDC Đ, phường H, thành phố C, tỉnh Hải Dương. *Người đại diện theo ủy quyền:* Chị Dương Thị H2- sinh năm 1986; Địa chỉ: KDC C, phường C, thành phố C, tỉnh Hải Dương (*bà H1 vắng mặt, chị H2 có mặt*).

- *Người làm chứng:* Anh Nguyễn Văn M, sinh năm 1976; Địa chỉ: KDC T, phường C, thành phố C, tỉnh Hải Dương. Chị Trần Thị T1- sinh năm 1986; Địa chỉ: KDC Đ, phường H, thành phố C, tỉnh Hải Dương (*Đều có mặt*)

** Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị H1.*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện và các lời khai, nguyên đơn trình bày:

Ngày 18/5/2022, anh T, chị H nhận chuyển nhượng của ông Đỗ Xuân T2, bà Nguyễn Thị T3 thửa đất số 336, diện tích 225m², tờ bản đồ số 03, địa chỉ tại KDC Đ, phường H, thành phố C; ông T2, bà T3 ủy quyền cho con trai là anh Đỗ Xuân D đứng ra ký Hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thanh N. Khi giao dịch và nhận đất thì bà Nguyễn Thị H1 có đất giáp ranh liền kề, anh D đã chỉ mốc giới đất đo là 30m chiều dài từ mép vỉa hè đến giáp đất nhà bà H1 làm mốc giới phân định ranh giới đất với đất gia đình bà H1 phía cuối thửa đất. Nhưng khi anh T, chị H đề nghị Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất của thành phố C đo lại để cấp giấy chứng nhận mới thì phát hiện không đúng với kích thước trong bản đồ cũ do đã đo chừa lên cả vỉa hè, trong khi phần đất thực tế bà H1 đang quản lý và không đồng ý cho đo và ký xác nhận giáp ranh đối với 26,5m² đất bà H1 đang quản lý của anh T, chị H.

Anh T, chị H đã gặp gỡ gia đình bà H1 để yêu cầu trả đúng phần đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp nhưng gia đình bà H1 không đồng ý. Vì vậy anh T, chị H khởi kiện đến Tòa án yêu cầu bà H1 trả lại phần đất giáp ranh cho anh chị đúng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T2, bà T3 mà anh chị đã nhận chuyển nhượng.

- Bị đơn, bà Nguyễn Thị H1 trình bày: Nguồn gốc diện tích đất của gia đình bà H1 sử dụng là của cha ông, bố bà là các cụ Nguyễn Văn Đ, Trần Thị G, đến năm 1993 thì bố mẹ bà cho bà diện tích đất này nên bà đã làm các thủ tục và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 120 tờ bản đồ số 03 với diện tích là 1.209m². Đến năm 2007, bà H1 tách một phần thửa đất cho 02 em gái là Nguyễn Thị T3 225m² và Nguyễn Thị N1 350m² và của nhà bà còn lại là 634m², cả 03 thửa đất đều được cấp GCNQSD đất thể hiện rõ mốc giới đất với đường quốc lộ có lưu không là 05m và đã sử dụng ổn định từ đó đến nay không có tranh chấp với nhau, với các hộ liền kề mà chỉ có sự biến động phía cạnh giáp đường quốc lộ 18 do mở rộng đường quốc lộ. Bà được biết khoảng năm 2010- 2014 khi mở rộng quốc lộ A nhà nước đã lấy 4,4m nên lưu không chỉ còn lại 0,6m như Giấy chứng nhận cấp cho các hộ anh Phạm Hữu C và Đỗ Đức T4 liền kề với đất của bà N1. Chính vì vậy bà xác định mốc giới đất của gia đình bà T4 (nay là đất anh T, chị H) sẽ tính từ mép cống ngầm với mép đường trừ đi 0,6m lưu không đo vào trong bao gồm cả vỉa hè đến cuối đất giáp đất gia đình bà là 30m. Do con trai bà T4 là anh Đỗ Xuân D khi chuyển cho người tên T1- M đã thể hiện hiến 4m chiều dài đất cho UBND phường H hai bên đã lập văn bản

có xác nhận của UBND phường H do Phó chủ tịch Phùng Hải Đ1 và Cán bộ địa chính là ông Nguyễn Văn M1 ký xác nhận. Bà đề nghị Tòa án thu thập xác minh nội dung và tài liệu này tại UBND phường H và Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố C, ngoài ra bà sẽ xin xác nhận từ anh Đỗ Xuân D và chị T1 để cung cấp cho Tòa án.

- *Đại diện UBND phường H cung cấp:* Nguồn gốc diện tích đất của gia đình các bà H1, T4 và N1 là của cụ Nguyễn Văn Đ. Năm 1993 bà H1 đứng ra làm các thủ tục kê khai và được cấp GCNQSD đất tại thửa đất số 120 tờ bản đồ số 03 với diện tích là 1.209m². Năm 2007 bà H1 tách một phần thửa đất cho 02 em gái là Nguyễn Thị T3 225m², Nguyễn Thị N1 350m² và của bà H1 là 634m², cả 03 thửa đất đều được cấp GCNQSD đất. Năm 2019 thực hiện chủ trương của thành phố về việc chỉnh trang lòng, lề đường, vỉa hè, công thoát nước tại các tuyến đường khu dân cư. Tại tuyến quốc lộ A chủ trương làm vỉa hè có chiều rộng 05m nhưng tùy vào từng vị trí cụ thể. Đối với vị trí vỉa hè tại phần giáp đất hộ các bà T3, H1 và Năm thì địa phương có tổ chức tuyên truyền vận động thực hiện nhưng gia đình bà H1 không đồng thuận, sau đó bà H1 đã tự viết đơn thể hiện cho địa phương mượn đất để xây dựng vỉa hè, khi nào nhà nước sử dụng thì phải bồi thường, đơn và ý kiến này chỉ là đơn phương từ phía bà H1 mà không có căn cứ là đất của bà H1 cho UBND phường H. Để đảm bảo tiến độ theo chủ trương chung nên Chủ tịch UBND phường H đó là ông Nguyễn Văn T5 có viết xác nhận vào đơn này nhưng quan điểm là địa phương chỉ lấy phần đất lưu không làm vỉa hè chung, giáp với đất của các hộ bà H1, bà T3 và bà N1 chứ không lấy vào đất tại sổ đỏ của họ làm mục đích khác, không mượn đất, không xây dựng vỉa hè lấn vào đất của các bà H1, T3 và N1.

Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 15/5/2024 thể hiện: Diện tích thửa đất hiện trạng của thửa đất 336 tờ bản đồ số 03 chỉ có diện tích 185m², không trùng khớp với vị trí, tọa độ và diện tích như giấy chứng nhận được cấp.

Tại biên bản định giá tài sản ngày 17/10/2024: Hội đồng định giá xác định giá đất ở là 15.000.000đồng/m², đất trồng cây lâu năm là 85.000đồng/m².

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 46/2024/DS-ST ngày 31/12/2024, Tòa án nhân dân thành phố Chí Linh, đã xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bà H1 phải trả cho anh T, chị H phần đất có diện tích 26,5m² (Có sơ đồ kèm theo). 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 16/01/2025, bà H1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm xử không chấp nhận yêu cầu khởi

kiện của nguyên đơn, bà không nhất trí trả nguyên đơn 26,5m² đất như quyết định của bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện cho bị đơn (chị H2) giữ nguyên kháng cáo, không nhất trí bản án sơ thẩm.

Chị H2 đưa ra những căn cứ, lý lẽ lập luận để đề nghị HĐXX xem xét chấp nhận kháng cáo của bị đơn, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không nhất trí trả lại 26,5m² cho nguyên đơn.

Anh T, chị H 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 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 kháng cáo của bị đơn không có căn cứ chấp nhận, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm; Về án phí phúc thẩm: Bà H1 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 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 H1 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] Bà H1 vắng mặt nhưng đã có người đại diện tham gia phiên tòa và tại phiên tòa các đương sự có mặt không có ý kiến gì về việc vắng mặt của bà H1 nên HĐXX tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[1.3] Tại phiên tòa đại diện bị đơn trình bày cấp sơ thẩm chưa đảm bảo việc tổng đạt giấy triệu tập phiên tòa sau khi hoãn phiên tòa. Qua kiểm tra hồ sơ vụ án, HĐXX thấy cấp sơ thẩm không lưu trữ đầy đủ tài liệu về việc tổng đạt giấy triệu tập cho các đương sự là thiếu sót, tuy nhiên sau khi xét xử vụ án đã tổng đạt bản án cho các đương sự để đảm bảo quyền kháng cáo bản án theo quy định, quyền lợi ích hợp pháp của đương sự được đảm bảo khi cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án. Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm về nội dung này.

[2] Về nội dung kháng cáo của bị đơn, đề nghị cấp phúc thẩm xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà H1 không nhất trí việc Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà H1 phải trả cho nguyên đơn diện tích đất 26,5 m² với những lý lẽ, căn cứ trình bày tại đơn kháng cáo, đơn trình bày bổ sung nội dung kháng cáo gửi cho Tòa phúc thẩm, và việc người đại diện cho bà H1 trình bày tại phiên tòa, HĐXX thấy rằng:

[2.1] Nguồn gốc 03 thửa đất số 120, 335, 336 tờ bản đồ số 03, địa chỉ phường H đứng tên các bà Nguyễn Thị H1, Nguyễn Thị T3, Nguyễn Thị N1 nguồn gốc là của cụ Nguyễn Văn Đ. Năm 1993 thì bà H1 đứng ra làm các thủ tục kê khai toàn bộ và được cấp GCNQSD đất tại thửa số 120, tờ bản đồ số 03, diện tích 1.209m². Đến năm 2007 bà H1 tách cho bà T3 225m², bà N1 350m², diện tích 634m² đất còn lại thuộc quyền sử dụng của bà H1, các thửa đất đều được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 24/9/2007, hiện không có ai tranh chấp về việc bà H1 tách đất nêu trên.

[2.2] Căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị T3 (qua người đại diện) và anh T, chị H được thiết lập ngày 18/5/2022 là tự nguyện, hai bên đã nhận tiền và nhận đất, đến nay không có tranh chấp gì với nhau về hợp đồng chuyển nhượng này. Tại phiên tòa phúc thẩm anh Nguyễn Văn M và chị Trần Thị T1 xác nhận có chứng kiến việc anh D sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho anh T, chị H đã cùng anh T, chị H thực hiện việc giao nhận đất trên thực tế, anh D thay mặt bên chuyển nhượng đất (bà T3) đã chỉ và giao đất cho anh T, chị H. Khi giao đất có bức tường xây ba banh tiếp giáp phần đất trong GCNQSD thửa đất của gia đình bà T3 với phần đất lưu không, từ bức tường này kéo vào phía sau (cuối thửa đất tính từ quốc lộ A vào phía trong) giáp đất bà H1, chiều dài thửa đất là 30m. Sau khi mua đất anh T, chị H đã phá dỡ phần tường phía trên để lấy lối cho xe đổ đất san lấp vào đất mua, phần chân của bức tường này hiện vẫn còn. Chị H2 tại phiên tòa cũng thừa nhận có bức tường xây này khi bên nguyên đơn nhận đất mua của gia đình bà T3 và bà H1 có biết vợ chồng anh T, chị H mua của gia đình bà T3 thửa đất 336, tờ bản đồ số 03, diện tích đất 225 m², tại phường H, TP .. Do đó, anh T, chị H là người có quyền khởi kiện khi có tranh chấp về quyền sử dụng thửa đất 336 nêu trên với bị đơn theo quy định.

[2.3] Theo bản đồ địa chính năm 1988, bản đồ địa chính 1993, bản đồ địa chính 2008 và hồ sơ địa chính liên quan đến 03 thửa đất nêu trên tại phường H và quan điểm của đại diện UBND phường H thể hiện có phần đất lưu không dọc theo tuyến quốc lộ 18 đối với 03 thửa đất trên là 05 m. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của 03 thửa đất số 120, 335, 336 và hồ sơ, biên bản hiện trạng khi

tách đất thời gian năm 2005 (có chữ ký xác nhận của các bà H1, T3 và N1) đều thể hiện rõ có phần đất lưu không là 5m (BL: 58 ; 82 đến 104 ; 142). Như vậy, có căn cứ xác định mốc giới giáp ranh của ba thửa đất này đến chỉ giới đường quốc lộ 18 có chiều rộng là 05m, đây là phần đất lưu không và không thuộc quyền sử dụng của các chủ sử dụng đất của cả 03 thửa đất nêu trên.

[2.4] Theo kết quả xác minh thu thập tài liệu chứng cứ do Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm thể hiện: Căn cứ vào ý kiến trình bày của đại diện Phòng tài nguyên và môi trường thành phố C và Văn bản số 278/VPQLĐBI.5 ngày 30/8/2024 của Văn phòng Q.5 (BL : 76 đến 79) xác nhận vị trí mốc giới của 03 thửa đất nêu trên thuộc vị trí Km41+800 – Km42+845 được cải tạo nâng cấp từ Dự án An toàn giao thông Quốc gia (đầu tư từ năm 2012), đoạn tuyến đường này chỉ đầu tư tăng cường thêm lớp bê tông nhựa mặt đường, không thực hiện giải phóng mặt bằng. Đồng thời đại diện UBND phường H khẳng định khi cải tạo nâng cấp đường (quốc lộ A) liên quan đến các thửa đất nêu trên vào thời gian năm 2012, không có việc mở rộng mặt đường, không có việc lấy đất lưu không và đất thuộc quyền sử dụng của các hộ hai bên đường vào việc mở rộng mặt đường. Như vậy, có căn cứ xác định phần đất mặt đường quốc lộ 18 tính từ tim đường là 10,4m, phần đất lưu không là 05m đến mốc giới các thửa đất 120, 335, 336, tờ bản đồ số 03 phường H. Do đó, không có căn chấp nhận lời trình bày của bị đơn là đã có việc Nhà nước lấy phần đất lưu không liên quan đến các thửa đất nêu trên khi thực hiện cải tạo đường quốc lộ 18 vào khoảng thời gian từ năm 2012 đến năm 2015.

[2.5] Bị đơn cho rằng theo các GCNQSD đất của các bà H1, T3 và N1 được cấp ngày 24/9/2007 mốc giới đất của bà có lưu không 05m là đến mép đường quốc lộ 18. Thời gian năm 2009 đến 2012 nhà nước làm mở rộng đường quốc lộ 18 đã lấy 4,4m lưu không từ mép đường và bà xuất trình đơn đề nghị ghi năm 2019 có xác nhận của Chủ tịch UBND phường H (BL: 71 đến 72) để chứng minh là phần đất lưu không thực tế hiện tại chỉ còn 0,6m tính từ mép đường hiện tại là không có căn cứ chấp nhận vì đại diện UBND phường H xác định không có việc địa phương mượn đất có quyền sử dụng hợp pháp của các hộ dân tại các thửa đất số 120, 335, 336 và không có việc lấy phần đất lưu không của các thửa đất nêu trên để mở rộng lòng đường (quốc lộ A) thời gian năm 2012. Đối với việc nguyên chủ tịch UBND xã (nay là UBND phường H) xác nhận vào đơn đề nghị của bà H1 vào năm 2019 chỉ là ý kiến cá nhân bà H1 trình bày, việc đại diện địa phương xác nhận đơn khi đó là để đảm bảo tiến độ chung khi thực hiện việc xây dựng vỉa hè của quốc lộ A vào năm 2019, thực tế không có việc lấy đất thổ cư của các hộ dân để làm vỉa hè, không có việc lấy đất lưu không liên quan

đến các thửa đất nêu trên khi cải tạo quốc lộ A vào thời gian năm 2012 (BL: 58 và 142).

[2.6] Căn cứ vào hiện trạng sử dụng đất của các đương sự và kết quả xem xét thẩm định tại chỗ phản ánh cùng với phần đất lưu không 05m tính đến chỉ giới quốc lộ A thì phần diện tích đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của tất cả những người có quyền sử dụng đất các thửa đất 120, 335, 336 vẫn đủ diện tích đất được cấp được phản ánh trong các GCNQSD đất đã được cấp năm 2007. Diện tích đất thực tế gia đình bị đơn đang quản lý sử dụng còn lớn hơn diện tích đất được cấp quyền sử dụng năm 2007 là 52,2 m². Qua làm rõ tại phiên tòa, đại diện bị đơn xác định phần kích thước cạnh tính từ quốc lộ A vào phía trong đất, giáp ranh với hộ hàng xóm liền kề (bà Y) hiện vẫn đảm bảo đủ như GCNQSD đất của bà H1 được cấp năm 2007. Vì vậy, có căn cứ xác định hiện bà H1 đang quản lý sử dụng một phần đất có diện tích 26,5m² như sơ đồ hiện trạng kèm theo bản án sơ thẩm, phần diện tích đất này thuộc quyền sử dụng hợp pháp của nguyên đơn là có căn cứ.

[2.7] Bị đơn 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 mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là có căn cứ theo quy định của pháp luật.

[2.8] Từ phân tích, nhận định trên, HĐXX thấy không có căn cứ để chấp nhận nội dung kháng cáo của bà H1, 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 bà H1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định, nhưng do bà H1 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 bà Nguyễn Thị H1.
2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 46/2024/DS- ST ngày 31/12/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương.
3. Về án phí: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà Nguyễn Thị H1.
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 17/4/2025).

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

