

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HẢI DƯƠNG

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

Bản án số: 54/2024/DS-PT

Ngày 12 - 6 - 2024

V/v tranh chấp quyền sử dụng
đất – mốc giới

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Đăng Huy

Các Thẩm phán: Ông Phạm Anh Tuyền
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: Bà Bùi Thị Hậu - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 12 tháng 6 năm 2024 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 20/2024/TLPT-DS ngày 25 tháng 3 năm 2024 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất – mốc giới”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 03/2024/DS-ST ngày 05 tháng 02 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Hà, tỉnh Hải Dương bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 52/2024/QĐ-PT ngày 13 tháng 5 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Bùi Thị T, sinh năm 1966; có đơn xét xử vắng mặt
Địa chỉ: Thôn B, xã H, huyện T, tỉnh Hải Dương.

2. Bị đơn: Ông Phạm Văn Đ, sinh năm 1960 (có mặt) và bà Lê Thị T1, sinh năm 1965 (có đơn xét xử vắng mặt);

Người đại diện theo ủy quyền của bà T1: Ông Phạm Văn Đ, sinh năm 1960; có mặt

Đều có địa chỉ: Thôn N, xã H, huyện T, tỉnh Hải Dương.

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

3.1. Ông Đoàn Văn T2, sinh năm 1960; vắng mặt

Người đại diện theo ủy quyền của ông T2: Bà Bùi Thị T, sinh năm 1966; có đơn xét xử vắng mặt

Đều có địa chỉ: Thôn B, xã H, huyện T, tỉnh Hải Dương.

3.2. Ủy ban nhân dân xã H, huyện T, tỉnh Hải Dương.

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Trọng L - Chủ tịch Ủy ban nhân

dân xã H, huyện T, tỉnh Hải Dương. Có đơn xét xử vắng mặt

4. Người kháng cáo: Bị đơn ông Phạm Văn Đ. Có mặt
Bản án không bị kháng nghị.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Bùi Thị T đồng thời là người đại diện theo uỷ quyền của ông Đoàn Văn T2 trình bày:

Bà và ông Đoàn Văn T2 có tài sản chung là quyền sử dụng thửa số 222 tờ bản đồ số 12, diện tích 238m² đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 252/QSDD/HL-TH ngày 28/11/2001, tên chủ sử dụng Đoàn Văn T2 và Bùi Thị T. Năm 2021, ông bà có nhu cầu chuyển nhượng một phần diện tích đất, khi cơ quan có thẩm quyền về đo đạc hiện trạng, ông bà Định T3 không ký giáp ranh nên ông bà không làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất được. Tháng 6/2023 anh T4 (con trai ông bà) đã có đơn khởi kiện về việc Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau đó đã rút đơn, Tòa án nhân dân huyện Thanh Hà đã ra Quyết định đình chỉ số 12 ngày 15/8/2023. Nay bà làm đơn khởi kiện đề nghị Tòa án xác định ranh giới giáp ranh cạnh phía đông và cạnh phía nam đất của gia đình ông bà giáp với cạnh phía bắc, phía tây đất của ông bà Định T3 theo hiện trạng hai bên đang sử dụng. Chứng minh cho yêu cầu khởi kiện bà T giao nộp được bản sao có chứng thực giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các sơ đồ 299; 1994; 2010 của các thời kỳ.

Bị đơn ông Phạm Văn Đ đồng thời là người đại diện theo uỷ quyền của bà Lê Thị T1 đều thống nhất trình bày:

Vợ chồng ông có thỏa thuận đổi đất cho bà Lê Thị H (vợ cũ đã ly hôn của ông Đoàn Văn T2), theo đó ông bà có thửa đất số 428, tờ bản đồ số 8 diện tích 320m² đổi lấy thửa số 568, tờ bản đồ số 8 diện tích 113m² của bà H, có cạnh giáp đường 390 và cạnh phía bắc giáp đất ông T2 dài 4,10m; cạnh chiều dài phía bắc giáp đất ông T2 dài 27,56m. Ngoài diện tích đổi cho bà H, ông bà còn được cụ N (bố đẻ bà T1 hiện đã chết) cho thêm chiều ngang 01m giáp đường 390, chiều dài hết đất, có đơn xin chuyển đổi đất ngày 27/5/1998. Năm 2001 vợ chồng ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 247, tờ bản đồ số 12 diện tích 109m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 296/QSDD/HL-TH ngày 28/11/2001 tên chủ sử dụng Phạm Văn Đ và Lê Thị T1. Tháng 7/2023 bà T làm thủ tục tách đất cho con, khi đo không cho ông biết nên ông không nhất trí. Năm 2023, bà T khởi kiện vụ án dân sự Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Tòa án cùng đoàn đo đạc về đo nhưng sau đó bà T đã rút đơn, nay bà T khởi kiện đề nghị xác định ranh giới, mốc giới theo hiện trạng sử dụng, ông không chấp nhận. Khi đoàn đo đạc tiến hành đo vẽ giữa ông và bà T không

thống nhất điểm mốc giáp ranh, cạnh phía bắc đất của gia đình ông giáp cạnh phía nam đất của ông bà Toàn T5 kéo dài hết diện tích ông bà Toàn T5 đã xây chuồng gà trên đất chứ không phải là điểm mốc bà T5 đã xây dựng theo hiện trạng sử dụng.

Những người làm chứng gồm chị H1, ông C trình bày: Chị H1, ông C là những gia đình có đất giáp ranh với đất của nhà ông bà Toàn T5. Chị H1, ông C và bà T5 đã thống nhất điểm mốc giáp ranh, không tranh chấp. Anh Nhất là em trai bà T1 có đất giáp ranh với đất của ông bà Đ, T1 công nhận mốc giáp ranh không tranh chấp. Bà H là người đổi đất cho ông bà T1, Đ xác định khi đổi đất, giao nhận đất, các bên đều thống nhất điểm mốc giáp ranh, không tranh chấp.

Ông C1 nguyên cán bộ địa chính xã H trình bày: Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông bà Tâm Đ1, ngoài diện tích đổi cho bà H, có cả diện tích cụ N (bố đẻ bà T1) cho đã thể hiện tại biên bản xác định ranh giới, mốc giới 01/10/1998, trong biên bản thể hiện có cạnh 4,96m và 4,81m (sai số cho phép). Đơn đề nghị của ông Lê Quang N1 có xác nhận của cán bộ địa chính và Phó chủ tịch UBND xã H ngày 07/3/2007 là đơn viết và xin xác nhận sau khi ông bà Định T3 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tại thời điểm cấp giấy chứng nhận ngoài diện tích đổi cho bà H còn có cả diện tích cụ N1 cho thêm.

** Xác minh tại Ủy ban nhân dân xã H có quan điểm như sau:*

Ngoài các tài liệu gồm có: Bản đồ 299; bản đồ năm 1994; 1997; 2010 và sổ mục kê 1994; 1997; 2010, Ủy ban nhân dân xã không còn lưu giữ tài liệu nào khác liên quan đến nguồn gốc đất của 02 gia đình ông bà Định T3 và ông bà Toàn T5.

* Về nguồn gốc quyền sử dụng đất của ông bà Toàn T5: Theo bản đồ 299, thửa số 436 tờ bản đồ số 09 diện tích 998m² đăng ký tên chủ sử dụng cụ Đoàn Văn B (là ông nội ông T2), sau đó cụ B tách cho các con. Theo bản đồ năm 1994, tờ số 8 và sổ mục kê năm 1994 thể hiện: Thửa số 569 diện tích 193m² tên chủ sử dụng Đoàn Văn T2 và thửa số 568 diện tích 113m² tên chủ sử dụng Lê Thị H (vợ cũ của ông T2 đã ly hôn), khi ly hôn hai bên đã thỏa thuận phân chia tài sản. Theo bản đồ 1997, diện tích đất của ông T2 tăng thêm 45m² (238m²) là do cụ B là ông nội ông T2 cho thêm (cụ B đã chết). Ông bà Toàn T5 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 28/11/2001. Ông bà đã xây nhà kiên cố sử dụng ổn định nhiều năm không có tranh chấp.

* Về nguồn gốc quyền sử dụng đất của ông bà Định T3: Ngày 27/5/1998 ông Phạm Văn Đ và bà Lê Thị H có đơn xin đổi quyền sử dụng đất, theo đó bà Lê Thị H sử dụng diện tích 320m² tại thửa số 428, tờ bản đồ số 8, vị trí 3 (đất của ông bà Định Tâm); ông bà Tâm Đ1 sử dụng thửa số 568, tờ bản đồ số 8 diện tích 113m², vị trí 1 (đất của bà H). Ngày 28/11/2001, ông bà Định T3 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo diện tích thực tế 109m² (thiếu 04m² so với

diện tích ghi trong đơn đổi đất). So với thông báo về việc giải quyết đất ở ngày 28/8/1990 của Ủy ban nhân dân xã H, xác định 232m² là diện tích gia đình đã tách cho ông bà Toàn H2, khi ly hôn ông bà tự thỏa thuận tại xã chia đôi diện tích 230m²; ông T2, bà H2 mỗi người 115m². Như vậy so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đơn xin chuyển đổi quyền sử dụng đất có chênh lệch khoảng từ 4 - 6m², vì giai đoạn từ năm 1990 - 2001 đo đạc thủ công nên số liệu có chênh lệch được xác định sai số cho phép. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 07/3/2007 ông N1 (bố đẻ bà T3) có đơn đề nghị cho thêm ông bà Tâm Định diện tích đất. Nguyên cán bộ địa chính ông Lê Văn C2 xác nhận kích thước thửa đất đổi giữa ông bà Định T3 và bà H2 theo đó cạnh phía nam giáp đường 190B (nay là 390) dài 4,1m, phía bắc giáp đất ông T2 dài 4,1m, việc ông N1 cho thêm ông bà Đ1, T3 01m chiều mặt đường, sâu hết đất là do gia đình thỏa thuận. Khi đo đạc năm 1998 hai gia đình ông N1 và ông Đ1 chỉ mốc và ký giáp ranh và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nếu đề nghị điều chỉnh lại theo sơ đồ thì phải làm thủ tục xin cấp lại giấy chứng nhận. Thực tế từ năm 2007 đến nay, gia đình ông bà Định T3 không có đơn đề nghị cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cạnh giáp ranh giữa đất của ông bà Định T3 và ông bà Toàn T5, hai bên đã xây dựng kiên cố, sử dụng ổn định nhiều năm, không có tranh chấp. Quan điểm của Ủy ban nhân dân xã H, nếu đo đạc hiện trạng diện tích của hai gia đình sử dụng dư ra so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Diện tích dư tạm giao cho hai bên tiếp tục sử dụng và phải thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Pháp luật đất đai.

** Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:*

- Ông bà T2, Tờ sử dụng là thửa số 222 tờ bản đồ số 12 diện tích đo theo hiện trạng 271,2m² so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (238m²) dư 33,2m²; trên đất có toàn bộ công trình xây dựng.

- Ông bà T3, Đ1 sử dụng là thửa số 247, tờ bản đồ số 12 diện tích hiện trạng là 132,6m² so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (109m²) dư 23,6m²; trên đất có toàn bộ công trình xây dựng.

- Vị trí có tranh chấp: Theo sơ đồ thẩm định cạnh phía đông, phía nam đất của ông bà Toàn T5 giáp ranh với cạnh phía tây, phía bắc đất của ông bà Định T3. Vị trí này theo sơ đồ hiện trạng có tên gọi gồm các điểm J, S, I, I', D. Trong đó điểm mốc cố định hai bên đã xây kiên cố và thống nhất là điểm I; điểm mốc chưa thống nhất do bị đơn nhận là điểm I'

- Trị giá đất ở theo giá thị trường là 11.000.000.đ/m² ; đất trồng cây lâu năm trị giá 3.500.000đ/m².

Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2024/DS-ST ngày 05 tháng 02 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Hà, tỉnh Hải Dương đã quyết định: Chấp nhận yêu

cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc Tranh chấp mốc giới giữa bất động sản liền kề. Cụ thể cạnh phía đông, phía nam thửa đất số 222, tờ bản đồ số 12 của ông bà T2, Tờ giáp với cạnh phía tây, phía bắc thửa đất số 247 tờ bản đồ số 12 của ông bà Đ1, T3; địa chỉ 02 thửa đất tại thôn B, N, xã H, huyện T, tỉnh Hải Dương. Xác định ranh giới cạnh phía đông, phía nam đất của ông bà T2, Tờ giáp với ranh giới cạnh phía tây, phía bắc đất của ông bà Đ1, T3 gồm các điểm J, S, I, H, G, F (Có sơ đồ hiện trạng kèm theo).

Ngoài ra bản án còn áp dụng điều luật, tuyên về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản; án phí; quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 20/02/2024, bị đơn ông Phạm Văn Đ kháng cáo với nội dung: Giải quyết sự việc theo hồ sơ và nguồn gốc giao nhận đất đã được các cơ quan có thẩm quyền xác nhận và giao đất theo hồ sơ, đúng trình tự pháp luật để đảm bảo quyền lợi chính đáng của 02 gia đình.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn có đơn xét xử vắng mặt và trình bày trong đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không nhất trí với kháng cáo của bị đơn.

- Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và trình bày GCNQSDD cấp cho gia đình ông số liệu không chính xác; diện tích ông chuyển đổi với bà H2 cộng thêm phần đất cụ N1 cho thêm trùng khớp với diện tích đo thực tế là 132,6m², không bị thừa như cấp sơ thẩm nhận định. Khi nhận chuyển đổi đất của bà H2 ông mới xây giáp với cạnh nhà ông T2 từ đường 190 xuống dưới khoảng 21m, phần còn lại là nhà vệ sinh và một số công trình là của cụ N1. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử xác định phần giáp ranh giữa hai hộ phải đến điểm I'.

Hai bên đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Do bị đơn là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Kháng cáo của đương sự trong thời hạn quy định tại Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự là kháng cáo hợp lệ được xem xét theo trình tự phúc thẩm. Tại phiên tòa một số đương sự vắng mặt nhưng đã có người đại diện ủy quyền tham gia tố tụng hoặc có đơn xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt họ theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự

[2] Xem xét kháng cáo của ông Phạm Văn Đ:

Vị trí tranh chấp được xác định cạnh phía đông và phía nam đất của ông bà Toàn T5 giáp ranh với cạnh phía tây và phía bắc đất của ông bà Định T3, vị trí này theo sơ đồ hiện trạng có tên gọi gồm các điểm J, S, I, H, G, F. Trong đó điểm mốc cố định hai bên đã xây kiên cố và thống nhất là điểm I; điểm mốc chưa thống nhất do bị đơn tự nhận là điểm I, I', D, F, G, H, I đến I'. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của 02 hộ được cấp năm 2001 thể hiện: ông bà Toàn T5 sử dụng 238m², ông bà Định T3 sử dụng 109m². Theo đo đạc hiện trạng thực tế thì ông bà Toàn T5 sử dụng 271,2m², ông bà Định T3 sử dụng 132,6 m². Như vậy diện tích đất theo hiện trạng của 02 hộ đều dư ra so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (ông bà Toàn T5 dư 33m²; ông bà Định T3 dư 23m²). Do 02 hộ thực tế đều sử dụng dư ra nên Hội đồng xét xử so sánh các cạnh thực tế của thửa đất với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như sau: Tại cạnh JS, ông bà Định T3 thừa nhận là phần đất ông bà đã lấn là đất lưu không có chiều dài cạnh là 2.34m; tại cạnh SI thực tế đo là 23.53m so với GCNQSDĐ (21,97m) dư ra 1.56m. Tại cạnh IH đo thực tế là 4.83m so với GCNQSDĐ (4.81m) dư ra 0.2m. Đồng thời tại cạnh IH thực tế là tường sau nhà của bị đơn tức là bị đơn đã tự xác định ranh giới trên cạnh này. Bị đơn trình bày, sau khi nhận chuyển đất của bà H2 vào năm 1998 đã xây dựng công trình tại phần đất trống, phần đất phía sau còn lại do vướng công trình của cụ N1 nên phải để lại tuy nhiên xác định phần đất này ông bà Toàn T5 đã xây chuồng gà từ năm 1991 trước thời điểm ông Đ đổi đất cho bà H2. Diện tích đất ông Đ được cấp trong GCNQSDĐ bị ít hơn so với diện tích đất đổi cho bà H2 04m² theo Ủy ban xã H là sai số trong phép. Ông Đ trình bày cụ N1 cho 01m kéo dài hết đất nhưng không xác định được tổng diện tích cụ N1 cho ông Đ là bao nhiêu. Việc cụ N1 cho ông Đ phù hợp với đo thực tế tại cạnh SN dài 5,1 m (gồm 4,1m ông Đ nhận đổi đất của bà H2 và 01m cụ N1 cho thêm). Các cạnh còn lại là HG, GF, FC đều giáp ranh với đất của cụ N1 và không có tranh chấp. Do đó Hội đồng xét xử xác định ranh giới giáp ranh giữa hộ ông bà Toàn T5 với hộ ông bà Định T3 là các cạnh JSIHGF. Căn cứ kháng cáo của ông Đ không có căn cứ chấp nhận.

[3] Về án phí phúc thẩm: Ông Đ kháng cáo không được chấp nhận nhưng là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

[4] Những quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 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 và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của ông Phạm Văn Đ. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 03/2024/DS-ST ngày 05/02/2024 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Hà, tỉnh Hải Dương.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Miễn toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm cho Phạm Văn Đ.

3. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án phúc thẩm 12/6/2024.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Hải Dương;
- TAND huyện Thanh Hà;
- Chi cục THADS huyện Thanh Hà;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

(ĐÃ KÝ)

Bùi Đăng Huy