

Bản án số: 51/2024/DS-ST

Ngày: 28/8/2024

*“về việc tranh chấp ranh giới, mốc
giới quyền sử dụng đất và hủy Giấy
chứng nhận quyền sử dụng đất”*

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Chát

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Đức Hạnh

Ông Nguyễn Văn Hoàn

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Phương Thảo - Thư ký Tòa án

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương tham gia phiên tòa:

Bà Bùi Thị Hậu - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 81/2023/TLST-DS ngày 19 tháng 10 năm 2023, về việc *“tranh chấp ranh giới, mốc giới quyền sử dụng đất và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”*, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 44/2024/QĐXXST-DS ngày 17 tháng 7 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 72/QĐST-DS ngày 07 tháng 8 năm 2024 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Anh Trương Văn H, sinh năm 1980; Địa chỉ: Thôn A, xã H, huyện N, tỉnh Hải Dương. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Đinh Ngọc P - Luật sư, Văn phòng L, Đoàn Luật sư tỉnh H; địa chỉ: Số C L, phường L, thành phố H, tỉnh Hải Dương. Có mặt.

2. *Bị đơn:*

2.1. Ông Nguyễn Hữu B, sinh năm 1950; địa chỉ: Tổ dân phố E, thị trấn M, huyện M, tỉnh Điện Biên. Vắng mặt.

2.2. Bà Vũ Thị M, sinh năm 1968; địa chỉ: Xóm H, thôn A, xã H, huyện N, tỉnh Hải Dương. Vắng mặt.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1. UBND huyện N, tỉnh Hải Dương; địa chỉ: Thị trấn N, huyện N, tỉnh Hải Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Chủ tịch UBND huyện N. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Xuân T - Phó Chủ tịch UBND huyện N. Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.2. Chị Nguyễn Thị D, sinh năm 1981; Có mặt.

3.3. Bà Nguyễn Thị G, sinh năm 1953; Vắng mặt.

3.4. Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1955; Vắng mặt.

3.5. Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1965; Vắng mặt.

Đều có địa chỉ tại: Xóm H, thôn A, xã H, huyện N, tỉnh Hải Dương.

4. *Người làm chứng*: Ông Hoàng Văn H1, sinh năm 1963; địa chỉ tại: Xóm H, thôn A, xã H, huyện N, tỉnh Hải Dương. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, biên bản lấy lời khai và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn anh Trương Văn H và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Nguồn gốc thửa đất vợ chồng anh đang quản lý, sử dụng theo hồ sơ địa chính thời kỳ thực hiện Chỉ thị 299 của Chính phủ là thửa số 303, tờ bản đồ số 5, diện tích 552m², đăng ký tên chủ sử dụng là cụ Hoàng Văn H2 (là ông ngoại của vợ anh). Theo hồ sơ địa chính năm 1991 là thửa số 425, tờ bản đồ số 3, diện tích 462m², đăng ký tên chủ sử dụng là ông Hoàng Văn H1 (là cậu ruột của vợ anh). Ngày 09/5/1994, thửa đất này được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt GCNQSDĐ) mang tên ông Hoàng Văn H1. Theo hồ sơ địa chính năm 2007 là thửa số 33, tờ bản đồ số 36, diện tích 480m², mang tên ông H1. Tháng 3/2020, ông H1 đã chuyển nhượng lại thửa đất này cho vợ chồng anh. Ngày 14/4/2020, UBND huyện N cấp GCNQSDĐ đối với thửa số 33, tờ bản đồ số 36, diện tích 462m² mang tên Trương Văn H, Nguyễn Thị D. Thửa đất của gia đình anh giáp với thửa đất số 34 và 35, tờ bản đồ số 36 của cụ Nguyễn Hữu Đ về phía Đ1 (hiện gia đình ông Nguyễn Hữu B và bà Vũ Thị M đang quản lý, sử dụng). Khi vợ chồng anh được cấp giấy chứng nhận, ranh giới giữa 2 thửa đất là 02 đoạn tường ở phần đầu và phần cuối thửa đất do ông H1 (là chủ cũ) xây dựng từ năm 1990, đoạn giữa thửa đất dài khoảng 6-7m không xây tường ranh giới vì đoạn đó có tường đầu hồi nhà ông H1 đã xây từ năm 1990.

Quá trình sử dụng, do bức tường bao cũ của gia đình bị đổ nên vợ chồng anh đã thuê thợ xây lại tường mới trên chính móng của bức tường cũ. Tuy nhiên gia đình ông B và bà M đã ngăn cản, không cho anh xây dựng. Căn cứ bản đồ địa chính qua các thời kỳ; GCNQSDĐ mang tên ông H1 (sau này mang tên vợ chồng anh) và GCNQSDĐ của cụ Đ thể hiện cạnh giáp ranh giữa 02 thửa đất là một đường thẳng nhưng gia đình ông B, bà M lại xây công trình phụ đè lên móng của bức tường đầu hồi nhà anh, diện tích lấn chiếm khoảng 1m². Do tranh chấp nên cả 02 gia đình đã gửi đơn đến UBND xã H đề nghị hòa giải nhưng không có kết quả.

Ngày 03/7/2022, anh có đơn khởi kiện đến Tòa án nhân dân huyện Ninh Giang đề nghị xác định ranh giới, mốc giới thửa đất của gia đình anh và gia đình ông B, bà M. Quá trình giải quyết vụ án, anh đề nghị Tòa án xem xét lại tính hợp pháp của việc cấp GCNQSDĐ từ ông H1 sang vợ chồng anh vì thời điểm đó anh được biết thửa đất của nhà ông H1 đang có tranh chấp với nhà ông B, bà M. Ngày 28/9/2023, Tòa án nhân dân huyện Ninh Giang đã quyết định chuyển vụ án đến Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương để giải quyết theo thẩm quyền.

Sau khi Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương thụ lý vụ án, ngày 16/11/2023 anh H có quan điểm giữ nguyên yêu cầu khởi kiện là đề nghị Tòa án xác định ranh giới, mốc giới thửa đất của gia đình anh và thửa đất của gia đình ông B, bà M; đề nghị Tòa án buộc gia đình ông B phải tháo dỡ công trình trả lại đất cho gia đình anh theo GCNQSDĐ đã cấp cho gia đình ông H1 trước đây và cấp cho gia đình anh hiện nay. Anh không yêu cầu Tòa án xem xét tính hợp pháp việc cấp GCNQSDĐ từ ông H1 chuyển sang vợ chồng anh.

Theo biên bản lấy lời khai, bị đơn là ông Nguyễn Hữu B trình bày: Gia đình ông có thửa đất số 34 và 35, tờ bản đồ số 36 (theo bản đồ đo đạc năm 2007), diện tích 520m², tại thôn A, xã H, huyện N giáp ranh với nhà anh H về phía Tây. Diện tích đất này có nguồn gốc là của bố ông cụ Nguyễn Hữu Đ tách cho ông và em dâu là bà Vũ Thị M nhưng chưa làm thủ tục sang tên. Do ông ở xa nên đã giao thửa đất cho bà M quản lý, sử dụng. Năm 2014, ông và các anh chị em trong gia đình có xây dựng 01 gian bếp cách móng nhà của ông H1 (nay là của anh H) khoảng 50-60cm nhưng gia đình ông H1 không cho và nói rằng gia đình ông xây đè lên móng nhà, vì vậy hai bên xảy ra tranh chấp. Do không hòa giải được nên gia đình ông vẫn để nguyên công trình đang xây dang dở. Ông không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của anh H vì công trình phụ của gia đình ông không xây đè lên móng đầu hồi nhà anh H, vẫn còn cách tường của gia đình anh H khoảng 50-60cm. Quan điểm của ông là ranh giới đất giữa hai nhà là tường bao và tường đầu hồi nhà anh H (do ông Hoàng Văn H1 là chủ cũ đã xây dựng từ lâu, cách đây khoảng 20 năm). Từ khi ông H1 xây dựng và trong quá trình sử dụng, hai bên không tranh chấp, mâu thuẫn gì. Cách đây khoảng 4 đến 5 năm, sau khi anh H mua lại đất của ông H1 và về sinh sống tại đây, anh H mới nói gia đình ông xây lấn đất. Đề nghị Tòa án công nhận mốc giới giữa hai nhà là bờ tường bao và tường đầu hồi nhà anh H là ranh giới có từ xưa để lại.

Theo biên bản lấy lời khai, bị đơn là bà Vũ Thị M trình bày: Thửa đất gia đình bà đang sử dụng là của bố mẹ chồng bà, đã được cấp GCNQSDĐ mang tên bố chồng cụ Nguyễn Hữu Đ. Sau khi cụ Đ mất năm 1992, vợ chồng bà được các anh chị em giao quản lý thửa đất này. Năm 1994, chồng bà mất. Năm 1995, bà xây dựng 01 ngôi nhà mái bằng một tầng trên nền nhà cũ của bố mẹ chồng. Năm

2014, các anh chị em nhà chồng tập trung xây dựng 01 ngôi nhà thờ tiếp giáp với nhà bà xây năm 1995 và thống nhất giao cho ông Nguyễn Hữu B là anh cả lo việc thờ cúng. Cũng thời điểm này, các anh chị em tiếp tục xây dựng 01 gian nhà bếp cách móng nhà ông H1 (sau bán cho anh H) khoảng 50-60cm nhưng gia đình ông H1 không cho và nói rằng gia đình bà xây đè lên móng nhà ông H1. Sau khi có tranh chấp, gia đình bà vẫn để nguyên gian bếp đang xây dở. Bà xác định ranh giới giữa hai nhà là bờ tường bao và tường đầu hồi nhà ông H1. Từ khi ông H1 xây dựng và trong quá trình sử dụng cho đến năm 2014, hai bên không tranh chấp gì và đều tôn trọng mốc giới này. Hiện nay anh H khởi kiện, quan điểm của bà không chấp nhận và đề nghị Tòa án xem xét lại hiện trạng sử dụng để xác định mốc giới cho hai thửa đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

- Chị Nguyễn Thị D trình bày: Chị là vợ của anh Trương Văn H. Chị nhất trí với yêu cầu khởi kiện của Hiện.

- Bà Nguyễn Thị G, ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị T2 đều thống nhất trình bày: Ông bà là con của cụ Nguyễn Hữu Đ và là em ruột của ông Nguyễn Văn B1. Thửa đất mà gia đình ông B1, bà M đang quản lý, sử dụng có nguồn gốc là của cụ Đ, nằm giáp ranh với thửa đất của nhà ông H1 (sau này bán cho vợ chồng anh H) về phía Tây. Năm 2014, các anh chị em trong gia đình tập trung xây dựng 01 gian bếp cách móng nhà ông H1 (sau bán cho anh H) khoảng 50-60cm nhưng gia đình ông H1 không cho. Nay anh H khởi kiện, quan điểm của ông bà thống nhất xác định ranh giới giữa hai thửa đất như ông B1 và bà M trình bày.

- UBND huyện N trình bày:

1. Về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất:

- Theo hồ sơ 299, vị trí thửa đất anh Trương Văn H nhận chuyển nhượng từ ông Hoàng Văn H1 và bà Nguyễn Thị P1 là thửa số 303, tờ bản đồ số 5, diện tích 552m², loại đất thổ cư, kê khai đăng ký tên chủ sử dụng là cụ Hoàng Văn H2 (là bố đẻ ông Hoàng Văn H1). Thửa đất giáp ranh anh H đề nghị xác định ranh giới, mốc giới là thửa số 302, tờ bản đồ số 5, diện tích 371m², loại đất thổ cư, đăng ký tên chủ sử dụng là cụ Nguyễn Hữu Đ (là bố của ông Nguyễn Văn B1) và thửa số 296, tờ bản đồ số 5, diện tích 251m², loại đất thổ cư, kê khai đăng ký tên chủ sử dụng là ông Nguyễn Văn B1.

- Theo hồ sơ đo đạc năm 1991, thửa đất của anh H là thửa số 425, tờ bản đồ số 3, diện tích 462m², loại đất thổ cư, tên chủ sử dụng là ông Hoàng Văn H1. Thửa đất giáp ranh anh H đề nghị xác định ranh giới, mốc giới là thửa số 426, tờ bản đồ số 3, diện tích 520m², loại đất thổ cư, tên chủ sử dụng là cụ Nguyễn Hữu Đ. Năm 1994, hộ ông H1 được UBND tỉnh H cấp GCNQSDĐ tại thửa số 425, tờ bản đồ số 3, diện tích 462m²; hộ cụ Đ được UBND tỉnh H cấp GCNQSDĐ tại

thửa số 426, tờ bản đồ số 3, diện tích 520m² (cả 02 giấy chứng nhận đều được UBND huyện N ký, xác nhận được sử dụng hợp pháp vào năm 2001).

- Theo hồ sơ đo đạc năm 2007: Thửa đất anh H là thửa số 33, tờ bản đồ số 36, diện tích 462m², loại đất ở nông thôn, tên chủ sử dụng là ông Hoàng Văn H1. Thửa đất giáp ranh anh H đề nghị xác định ranh giới, mốc giới là thửa số 34, tờ bản đồ số 36, diện tích 224m², tên chủ sử dụng là ông Nguyễn Hữu B và thửa số 35, tờ bản đồ số 36, diện tích 274m², loại đất ở nông thôn, tên chủ sử dụng là bà Vũ Thị M.

- Năm 2020, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện N tiếp nhận hồ sơ đăng ký nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của anh Trương Văn H, chị Nguyễn Thị D. Căn cứ hồ sơ, đơn đăng ký biến động của gia đình và kết quả kiểm tra của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện N, ngày 14/4/2020 UBND huyện N đã cấp GCNQSDĐ đối với thửa số 33, tờ bản đồ số 36, diện tích 462m² cho vợ chồng anh H, chị D.

2. Về quan điểm đối với yêu cầu khởi kiện của anh H:

- Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đề nghị xác định ranh giới, mốc giới của 02 thửa đất số 33, tờ bản đồ số 36 và thửa 34, 35, tờ bản đồ số 36 tại thôn A, xã H, huyện N, tỉnh Hải Dương: Theo hồ sơ địa chính qua các thời kỳ thì thửa đất hộ ông H1 sử dụng có 03 cạnh giáp với các thửa đất liền kề, có 01 cạnh giáp với đường giao thông; thửa đất chung của hộ ông B, bà M có 02 cạnh giáp với các hộ sử dụng liền kề và 02 cạnh giáp đường giao thông. Kích thước cạnh phía Bắc và phía Nam là cơ sở để xác định ranh giới, mốc giới sử dụng đất và tranh chấp đất đai mà nhiều năm nay các hộ đã có ý kiến gửi đến UBND xã giải quyết.

- Đối với yêu cầu của nguyên đơn đề nghị xem xét tính hợp pháp của việc cấp GCNQSDĐ từ ông Hoàng Văn H1 sang vợ chồng anh Trương Văn H, chị Nguyễn Thị D: Ông H1 đã được cấp GCNQSDĐ vào năm 1994 và hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất được lập giữa ông Hoàng Văn H1, vợ là Nguyễn Thị P1 chuyển nhượng cho anh Trương Văn H, chị Nguyễn Thị D đã được UBND xã H chứng thực ngày 20/3/2020. Vì vậy thuộc trường hợp đăng ký biến động đất đai do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và người sử dụng đất được cấp GCNQSDĐ theo khoản 4, 5 Điều 95 của Luật Đất đai năm 2013. Đối với thủ tục đăng ký nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật.

Quá trình lập hồ sơ, lập hợp đồng giao dịch, ông H1, bà P1 là bên chuyển nhượng có biết việc tranh chấp nhưng vẫn ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất cho anh H, chị D. Trong khoảng thời gian từ năm 2014 đến ngày 07/6/2019 (trước thời điểm UBND xã chứng thực hợp đồng chuyển nhượng), UBND xã H có tiếp

nhận đơn đề thụ lý, giải quyết tranh chấp đất đai giữa hai hộ. UBND xã là cơ quan quản lý nhà nước về đất đai tại cơ sở cũng biết, nắm được tình trạng tranh chấp quyền sử dụng đất của 02 hộ. Vì vậy việc ký kết, chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là thực hiện không đúng quy định tại điểm b khoản 1 Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013. Giữa các bên đã lập hợp đồng chuyển nhượng, thực hiện nghĩa vụ tài chính, được UBND huyện cấp giấy chứng nhận và hiện nay anh H đang là người sử dụng đất. Việc cấp giấy chứng nhận cho hộ anh H đều thể hiện kích thước các cạnh tứ cận, diện tích vẫn giữ nguyên theo hồ sơ địa chính và giấy chứng nhận đã cấp cho hộ ông H1 trước khi 02 hộ nhận chuyển nhượng, do vậy việc UBND huyện N cấp GCNQSDĐ đối với thửa số 33, tờ bản đồ số 36, diện tích 462m² vẫn không thay đổi được bản chất vấn đề tranh chấp ranh giới, mốc giới thửa đất, chỉ thay đổi tên chủ sử dụng đất. Quan điểm của UBND huyện đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

Người làm chứng là ông Hoàng Văn H1 trình bày: Thửa đất hiện nay anh H, chị D đang sử dụng có nguồn gốc là của bố mẹ để lại cho ông. Năm 1994, ông được cấp GCNQSDĐ đối với thửa số 425, tờ bản đồ số 3 (theo hồ sơ đo đạc năm 2007 là thửa số 33, tờ bản đồ số 36), diện tích 462m². Thửa đất của cụ Nguyễn Hữu Đ là thửa số 426, tờ bản đồ số 3 (theo hồ sơ đo đạc năm 2007 là thửa số 34 và 35, tờ bản đồ số 36) giáp ranh với thửa đất của ông. Hiện nay con của cụ Đ là ông B, bà M đang sử dụng. Năm 2020, ông đã chuyển nhượng thửa đất số 33, tờ bản đồ số 36, diện tích 462m² cho vợ chồng anh H, chị D. Khi chuyển nhượng, ranh giới giữa thửa đất số 33 và thửa số 34 có xây tường ngăn cách hai đầu, chỉ có khoảng 7m ở đoạn giữa đất đã xây nhà vào năm 1990 nên không xây tường bao. Hai gia đình sử dụng đất ổn định cho đến năm 2014, khi ông B xây dựng công trình phụ chèn vào móng nhà vị trí đầu hồi thì xảy ra tranh chấp với gia đình ông. Bức tường ngăn cách hai đầu là ranh giới do gia đình ông xây dựng từ năm 1990. Gia đình ông và gia đình cụ Đ đã thống nhất xong mốc giới thì ông mới xây tường. Theo GCNQSDĐ cấp cho ông và cụ Đ thì ranh giới giữa hai thửa đất là đường thẳng, tuy nhiên do ông B xây công trình phụ lấn sang đất của ông nên hiện trạng đất không còn là đường thẳng. Anh H khởi kiện yêu cầu Tòa án xác định ranh giới, mốc giới đất, quan điểm của ông là việc khởi kiện của anh H là có cơ sở vì hiện trạng đất ranh giới giữa hai bên không phải là đường thẳng như thể hiện trong GCNQSDĐ.

Kết quả xác minh tại UBND xã H thể hiện: Năm 2014, UBND xã H (nay là H) còn lưu trữ đơn tranh chấp đất đai giữa ông H1 với gia đình ông B, bà M. UBND xã đã tiến hành giải quyết đơn. Đến năm 2019, Thanh tra huyện N có về làm việc theo đơn tố cáo của bà T2 và bà G, tố cáo gia đình ông H1 xây dựng

công trình và tường bao lấn sang đất của bố mẹ bà. Vụ việc chưa được giải quyết dứt điểm nguyên nhân do sáp nhập đơn vị hành chính, nhân sự có sự thay đổi. Ngày 20/3/2020, UBND xã H làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa số 425, tờ bản đồ số 3, diện tích 462m² từ ông H1 sang anh Trương Văn H. Khi làm thủ tục chứng thực hợp đồng chuyển nhượng, các bên cam kết đất không có tranh chấp, nếu UBND xã phát hiện có tranh chấp giữa gia đình ông H1 và gia đình ông B, bà M thì sẽ không làm thủ tục chuyển nhượng giữa hai bên.

Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 21/3/2024 thể hiện:

1. Thửa đất số 33, tờ bản đồ số 36, địa chỉ: thôn A, xã H, huyện N, tỉnh Hải Dương, chủ sử dụng là anh Trương Văn H, chị Nguyễn Thị D có diện tích theo hiện trạng là 446,8m².

2. Thửa đất số 34 và 35, tờ bản đồ số 36, địa chỉ: thôn A, xã H, huyện N, tỉnh Hải Dương do ông Nguyễn Hữu B, bà Vũ Thị M quản lý, sử dụng; có tổng diện tích theo hiện trạng là 495,4m².

3. Phần đất hai gia đình đang tranh chấp có diện tích là 15,7m², gia đình ông B, bà M đang sử dụng. Tài sản gắn liền với đất gồm:

- 01 phần bếp do gia đình ông B, bà M xây dựng từ năm 2014.
- 01 đoạn tường xây bằng gạch chỉ đỏ phía trước thửa đất có chiều dài 5,93m, cao 0,8m, do gia đình anh H xây năm 2020; 01 đoạn tường phía sau đất, xây bằng gạch chỉ đỏ có chiều dài 6,74m, cao 0,8m, do gia đình anh H xây dựng vào năm 2021 (hai đoạn tường này được xây lại trên nền móng tường cũ do gia đình ông H1 xây dựng từ năm 1990, vẫn còn chân móng).
- 01 đoạn tường giáp khu bếp nhà ông B, xây bằng gạch chỉ đỏ, có chiều dài 11,9m, cao 1,8m, do gia đình ông H1 xây dựng từ năm 1990.

Tại phiên tòa:

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án xác định ranh giới, mốc giới giữa hai thửa đất của nhà anh H và nhà ông B, bà M là từ điểm A7 đến điểm A20 và từ điểm A20 kéo thẳng về phía trước thửa đất nối đến điểm nằm trên đoạn A1A2, cách điểm A1 là 0,22m và cách điểm A2 là 10,3m (theo sơ đồ). Buộc gia đình ông B, bà M phải tháo dỡ phần công trình đang xây dựng lấn sang phần đất của nhà của anh H.

Anh H, chị D nhất trí với ý kiến trình bày của người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

Người làm chứng ông Hoàng Văn H1 trình bày: Ông giữ nguyên ý kiến như đã trình bày và xác định ranh giới phía trước, phía sau 02 thửa đất là bờ tường bao của nhà anh H (do ông là chủ cũ đã xây dựng từ năm 1990, đến năm 2021 anh H xây lại tường bao mới trên nền móng tường cũ) và ranh giới ở giữa cách tường nhà đầu hồi của anh H khoảng 50-60cm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và nguyên đơn cơ bản chấp hành đúng pháp luật tố tụng. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chưa chấp hành đúng pháp luật.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX căn cứ Điều 175, Điều 176 của Bộ luật Dân sự; khoản 9 Điều 26, Điều 34, Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 36 Luật đất đai năm 1993; Điều 100, Điều 106, Điều 166 của Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Trương Văn H:

1.1. Xác định ranh giới, mốc giới giữa thửa đất của gia đình anh H và thửa đất ông B, bà M đang quản lý, sử dụng là mép ngoài cùng tường bao phía sau thửa đất của anh H, nối các điểm từ A7 đến A21 dài 6,74m; từ điểm A21 đến điểm A20 dài 8,54m; từ điểm A20 đến điểm A19 dài 1,45m; từ điểm A19 đến điểm A18 dài 1,46m; từ điểm A18 đến điểm A16 dài 7,67m; từ điểm A16 đến mép ngoài cùng của tường bao phía trước thửa đất là điểm A1 dài 5,93m (theo sơ đồ).

1.2. Buộc gia đình ông Nguyễn Văn B1, bà Vũ Thị M phải tháo dỡ đoạn tường có chiều dài 4,43m xây dựng trên phần đất của gia đình anh H, chị D, thuộc đoạn nối từ điểm A16 đến điểm A18.

2. Hủy GCNQSDĐ do UBND tỉnh H cấp ngày 09/5/1994 mang tên cụ Nguyễn Hữu Đ đối với thửa đất số 426, tờ bản đồ số 3, diện tích 520m² tại xã H (nay là xã H), huyện N, tỉnh Hải Dương, đã được UBND huyện N xác nhận được sử dụng hợp pháp vào ngày 05/10/2001.

3. Hủy GCNQSDĐ do UBND huyện N cấp ngày 14/4/2020 mang tên anh Trương Văn H, chị Nguyễn Thị D đối với thửa số 33, tờ bản đồ số 36, diện tích 462m² tại xã H, huyện N, tỉnh Hải Dương.

4. Về án phí: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Nguyễn Hữu B.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến trình bày của các đương sự, quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền giải quyết và quan hệ pháp luật tranh chấp: Ngày 17/10/2022, Tòa án nhân dân huyện Ninh Giang đã thụ lý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Trương Văn H đề nghị Tòa án xác định ranh giới, mốc giới thửa đất của gia đình anh và gia đình ông Nguyễn Hữu B, bà Vũ Thị M. Quá trình giải

quyết vụ án, anh H đề nghị Tòa án xem xét lại tính hợp pháp của việc cấp GCNQSDĐ từ ông Hoàng Văn H1 sang vợ chồng anh H. Ngày 28/9/2023 Tòa án nhân dân huyện Ninh Giang đã ban hành Quyết định chuyển vụ án số 01/2023/QĐST-DS chuyển vụ án đến Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương để giải quyết theo thẩm quyền.

Sau khi Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương thụ lý vụ án, ngày 16/11/2023 anh H có quan điểm giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án xác định ranh giới, mốc giới thửa đất của gia đình anh và thửa đất của gia đình ông B, bà M; buộc gia đình ông B phải tháo dỡ công trình trả lại đất cho gia đình anh H. Anh H không yêu cầu Tòa án xem xét tính hợp pháp của việc cấp GCNQSDĐ từ ông Hoàng Văn H1 chuyển sang vợ chồng anh. Tuy nhiên, xét thấy việc cấp GCNQSDĐ của UBND huyện N cho gia đình anh H và GCNQSDĐ cho cụ Đ không đúng quy định, xâm phạm đến quyền lợi ích hợp pháp của đương sự cần phải hủy. Căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 34, Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự và mục 3 phần III Công văn số 196 ngày 03/10/2023 của Tòa án nhân dân tối cao thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương, xác định quan hệ pháp luật là *“tranh chấp về ranh giới, mốc giới quyền sử dụng đất và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”*.

[1.2] Quá trình giải quyết vụ án, ông Hoàng Văn H1 được xác định là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Xét thấy việc giải quyết vụ án không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông H1, do vậy Hội đồng xét xử xác định ông H1 là người làm chứng.

[1.3] Tại phiên tòa, bị đơn ông Nguyễn Văn B1, bà Vũ Thị M; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là UBND huyện N, bà Nguyễn Thị G, ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị T2 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ hai lần nhưng vẫn vắng mặt, do vậy căn cứ Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt những người trên.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của anh Trương Văn H đề nghị Tòa án xác định ranh giới, mốc giới giữa thửa đất của gia đình anh H và thửa đất của gia đình ông B1, bà M; buộc gia đình ông B1 phải tháo dỡ công trình trả lại đất cho gia đình anh H, Hội đồng xét xử thấy:

[2.1.2] Về nguồn gốc đất:

Căn cứ theo hồ sơ 299 (gồm sổ đăng ký ruộng đất và tờ bản đồ): Thửa đất của gia đình anh H là thửa số 303, tờ bản đồ số 5, diện tích 552m², chủ sử dụng là cụ Hoàng Văn H2 (là ông ngoại của vợ anh H). Thửa đất giáp ranh mà anh H đề nghị xác định ranh giới, mốc giới là thửa số 302, tờ bản đồ số 5, diện tích 371m², loại đất thổ cư, đăng ký tên chủ sử dụng là cụ Nguyễn Hữu Đ (là bố của

ông Nguyễn Văn B1) và thửa số 296, tờ bản đồ số 5, diện tích 251m², loại đất thổ cư, kê khai đăng ký tên chủ sử dụng là ông Nguyễn Văn B1.

Theo hồ sơ địa chính đo đạc năm 1991 (gồm bản đồ, sổ mục kê năm 1991): Thửa đất của gia đình anh H là thửa số 425, tờ bản đồ số 3, diện tích 462m², tên chủ sử dụng là ông Hoàng Văn H1 (là con của cụ H2 và là cậu ruột của vợ anh H). Thửa đất giáp ranh mà anh H đề nghị xác định ranh giới, mốc giới là thửa số 426, tờ bản đồ số 3, diện tích 520m², loại đất thổ cư, tên chủ sử dụng là cụ Nguyễn Hữu Đ.

Năm 1994, ông H1 được UBND tỉnh H cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 425, tờ bản đồ số 3, diện tích 462m²; cụ Đ được UBND tỉnh H cấp GCNQSDĐ tại thửa số 426, tờ bản đồ số 3, diện tích 520m². Theo Bản đồ đo đạc năm 1991 và GCN cấp năm 1994 cho ông H1 và cụ Đ thì cạnh giáp ranh giữa 02 thửa đất là một đường thẳng có chiều dài 31,1m. Cả 02 giấy chứng nhận đều được UBND huyện N ký, xác nhận được sử dụng hợp pháp vào năm 2001. Năm 2020, ông H1 chuyển nhượng lại thửa đất số 425, tờ bản đồ số 3 (theo hồ sơ đo đạc năm 2007 là thửa số 33, tờ bản đồ số 36) cho vợ chồng anh Trương Văn H và chị Nguyễn Thị D. Diện tích chuyển nhượng, kích thước các cạnh của thửa đất vẫn không thay đổi so với GCNQSDĐ đã cấp cho ông H1. Đối với thửa đất của cụ Đ, sau khi cụ Đ chết, thửa đất do ông Nguyễn Hữu B (là con trai) và bà Vũ Thị M (là con dâu cụ Đ, em dâu của ông B) quản lý, sử dụng nhưng chưa làm thủ tục sang tên cho ai.

Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự đều thống nhất ranh giới phía trước và phía sau thửa đất của ông H1 (sau đó chuyển nhượng lại cho vợ chồng anh H) và thửa đất của cụ Đ (hiện ông B, bà M đang quản lý, sử dụng) là các đoạn tường bao do gia đình ông H1 xây dựng. Theo ông H1 trình bày thì gia đình ông và gia đình cụ Đ thống nhất xong mốc giới thì ông H1 mới xây tường bao vào năm 1990. Ông T1 là con cụ Đ xác định ông H1 xây tường bao vào năm 1992. Năm 2020, ông H1 chuyển nhượng đất cho vợ chồng anh H thì đoạn tường bao này vẫn còn. Khoảng năm 2020, 2021, vợ chồng anh H xây dựng lại tường bao phía trước và phía sau đất trên nền móng của tường cũ. Xét thấy, đoạn tường bao này tồn tại đến nay đã hơn 30 năm, các bên đều xác định sử dụng ổn định không có tranh chấp. Lời trình bày của các đương sự phù hợp với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án (có sơ đồ kèm theo), thể hiện phần phía trước thửa đất của anh H có đoạn tường xây bằng gạch chỉ nối từ điểm A1 đến A16 và phần phía sau thửa đất của nhà anh H có đoạn tường xây bằng gạch chỉ nối các điểm A7, A21, A20, A19, A18, A17. Đoạn tường mới được xây dựng trên nền móng tường cũ (hiện vẫn còn chân móng). Do vậy cần xác định ranh giới phía trước và phía sau

02 thửa đất chính là mép ngoài cùng của tường bao nhà anh H, nối các điểm từ A1 đến A16 và các điểm A7, A21, A20, A19, A18, A17.

Đối với phần ranh giới nằm ở đoạn giữa của hai thửa đất: Tại vị trí giáp ranh nằm ở giữa 02 thửa đất, ông H1 đã xây dựng nhà từ năm 1990, tường nhà là phần ngăn cách giữa đất của nhà ông H1 (sau này bán cho vợ chồng anh H) và thửa đất của cụ Đ (hiện ông B, bà M quản lý, sử dụng). Tuy nhiên, nếu xác định ranh giới giữa hai thửa đất là đoạn tường nhà của ông H1 như lời trình bày của bị đơn thì sẽ phạm vào phần my cửa và móng nhà ông H1 đã xây dựng từ năm 1990. Nguyên đơn đề nghị xác định ranh giới, mốc giới là đường thẳng được thể hiện trên bản đồ địa chính năm 1991 và Giấy chứng nhận đã cấp mang tên ông H1 (sau này mang tên anh H, chị D). Tuy nhiên theo hiện trạng sử dụng đất của 02 gia đình từ năm 1990 (trước khi được cấp GCNQSDĐ năm 1994) đến nay thì ranh giới giữa hai thửa đất không phải là đường thẳng mà đường gấp khúc, ông H1 là chủ đất cũ cũng thừa nhận nội dung này. Sau khi vợ chồng anh H được cấp GCNQSDĐ, hình thể, kích thước, diện tích thửa đất vẫn giữ nguyên theo GCNQSDĐ đã cấp cho ông H1 từ năm 1994, cạnh giáp ranh với thửa đất của gia đình ông B, bà M vẫn là đường thẳng là không phản ánh đúng hiện trạng sử dụng đất của các hộ từ khoảng năm 1990, 1992 đến nay. Mặt khác ông H1 là chủ cũ của thửa đất trình bày khi xây dựng nhà ông đã xây thụt vào so với ranh giới khoảng từ 50 đến 60 cm. Do vậy, cần xác định ranh giới giữa hai thửa đất là đoạn nối từ điểm A16 đến A18 mới phù hợp. Trên phần ranh giới này, có một đoạn tường bếp có chiều dài 4,43m ông B và các anh chị em gồm ông T1, bà M, bà T2, bà G xây dựng dang dở từ năm 2014. Do vậy cần buộc ông B, ông T1, bà M, bà T2, bà G phải tháo dỡ toàn bộ đoạn tường này để trả lại đất của gia đình anh H.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Trương Văn H về việc xác định ranh giới, mốc giới giữa thửa đất của nhà anh H và thửa đất của nhà ông B, bà M; buộc ông B, ông T1, bà M, bà T2, bà G phải tháo dỡ toàn bộ đoạn tường bếp xây dở có chiều dài 4,43m thuộc đoạn nối từ điểm A16 đến A18, để trả lại đất cho gia đình anh H.

[2.2]. Căn cứ khoản 1 Mục II của Quyết định số 201-QĐ/ĐKTK ngày 14 tháng 7 năm 1989 của T3 quy định về điều kiện để cấp GCNQSDĐ là: “...*Bản đồ và sổ địa chính phải phản ánh đúng vị trí, hình thể thửa đất; diện tích, loại hạng đất, chủ sử dụng trên từng thửa đất tại thời điểm cấp giấy chứng nhận*”. Tuy nhiên, hình thể thửa đất thể hiện tại Đơn xin cấp GCNQSDĐ của ông Hoàng Văn H1, Đơn xin cấp GCNQSDĐ của cụ Nguyễn Hữu Đ và bản đồ địa chính đo đạc năm 1991 không phản ánh đúng hình thể thửa đất theo hiện trạng sử dụng của gia đình ông H1 và gia đình cụ Đ từ năm 1990, cụ thể cạnh giáp ranh giữa hai thửa đất là đường gấp khúc, không phải là đường thẳng. Hồ sơ cấp GCNQSDĐ cho

các hộ hiện chỉ còn Đơn xin cấp GCNQSDĐ, không có tài liệu thể hiện việc kiểm tra, đo đạc, xác định ranh giới, mốc giới thửa đất tại thời điểm cấp GCN là không phù hợp với quy định tại Quyết định số 201-QĐ/ĐKTK ngày 14 tháng 7 năm 1989 của T3. Khi cấp GCNQSDĐ cho vợ chồng anh H, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện N đã tiến hành lập Biên bản đo đạc kiểm tra thửa đất, sơ đồ thửa đất thể hiện kích thước các cạnh, diện tích đất đo đạc thực tế nhưng vẫn giữ nguyên theo GCNQSDĐ cấp cho ông H1 từ năm 1994 là không phản ánh đúng hiện trạng sử dụng đất của vợ chồng anh H. Mặt khác việc UBND huyện N cho chuyển nhượng cũng như cấp GCNQSDĐ cho vợ chồng anh H khi đất đang có tranh chấp là vi phạm quy định của pháp luật đất đai.

Từ những phân tích trên, thấy rằng GCNQSDĐ cấp cho anh H, chị D và GCNQSDĐ cấp cho cụ Đ có sai sót về hình thể, không đúng với ranh giới thửa đất mà các bên đã sử dụng từ năm 1990 đến nay. Mặc dù các đương sự không có yêu cầu, nhưng việc cấp giấy CNQSDĐ đã xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự trong vụ án, nên HĐXX cần phải hủy cả hai giấy CNQSDĐ cấp cho anh H, chị D và cụ Đ để cấp lại cho đúng pháp luật.

[3] Về chi phí xem xét thẩm định: Nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ nên HĐXX chấp nhận sự tự nguyện của nguyên đơn.

[4] Về án phí: Bị đơn là ông B và bà M cùng quản lý, sử dụng chung thửa đất của cụ Đ, trong đó phần đất có cạnh giáp ranh với thửa đất nhà anh H đang do ông B quản lý trực tiếp. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên cần buộc ông B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Tuy nhiên do ông B là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 175, Điều 176 của Bộ luật Dân sự; khoản 9 Điều 26, Điều 34, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 106 Luật Đất đai năm 2013; Quyết định số 201-QĐ/ĐKTK ngày 14 tháng 7 năm 1989 của T3; Luật phí và lệ phí; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Trương Văn H:

1.1. Xác định ranh giới, mốc giới giữa thửa đất của gia đình anh H và thửa đất ông B, bà M đang quản lý, sử dụng là mép ngoài cùng tường bao phía sau thửa

đất của anh H gồm các đoạn nối từ điểm A7 đến A21 dài 6,74m; từ điểm A21 đến A20 dài 8,54m; từ điểm A20 đến A19 dài 1,45m; từ điểm A19 đến A18 dài 1,46m; mép ngoài cùng của tường bao phía trước thửa đất nhà anh H là đoạn từ điểm A1 đến A16 dài 5,93m; đoạn giữa thửa đất từ điểm A16 đến A18 dài 7.67m (có Sơ đồ kèm theo bản án).

1.2. Buộc ông Nguyễn Văn B1, bà Vũ Thị M, ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị T2, bà Nguyễn Thị G phải tháo dỡ đoạn tường bếp xây dở có chiều dài 4,43m xây dựng trên phần đất của gia đình anh H, chị D; thuộc đoạn nối từ điểm A16 đến điểm A18.

2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND tỉnh H cấp ngày 09/5/1994, vào sổ cấp GCN số 0692/QSDD/NT2, mang tên cụ Nguyễn Hữu Đ đối với thửa đất số 426, tờ bản đồ số 3, diện tích 520m² tại xã H (nay là xã H), huyện N, tỉnh Hải Dương, đã được UBND huyện N xác nhận được sử dụng hợp pháp vào ngày 05/10/2001.

3. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 465689, do UBND huyện N cấp ngày 14/4/2020 mang tên anh Trương Văn H, chị Nguyễn Thị D đối với thửa số 33, tờ bản đồ số 36, diện tích 462m² tại xã H, huyện N, tỉnh Hải Dương.

4. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Anh Hiện tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 4.800.000 đồng. Anh H đã nộp đủ.

5. Về án phí: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Nguyễn Hữu B.

6. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Hải Dương;
- Cục THADS tỉnh Hải Dương;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Văn Chất

