

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HẢI DƯƠNG

Bản án số: 68/2024/DS-PT

Ngày 02/8/2024

"V/v tranh chấp quyền sử dụng đất"

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA 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: Bà Đoàn Thị Hương Nhu.

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Cường và ông Nguyễn Minh Tân.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Vũ Thị Huyền - Thư ký Toà 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.

Ngày 02 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Hải Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 90/2023/TLPT-DS ngày 23 tháng 10 năm 2023 về việc "tranh chấp quyền sử dụng đất";

Do bản án dân sự sơ thẩm số 01/2023/DS-ST ngày 28/3/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Chí Linh bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 61/2024/QĐPT-DS ngày 18/6/2024; quyết định hoãn phiên tòa số 67/2024/QĐ-PT ngày 17/7/2024 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông **Phạm Đức L**, sinh năm 1956 và bà **Ngô Thị L1**, sinh năm 1962; đều có địa chỉ: **Khu dân cư G, phường T, thành phố C, tỉnh Hải Dương** (có mặt).

2. *Bị đơn:*

- Ông **Phạm Đức N**, sinh năm 1962; địa chỉ trước khi xuất cảnh: **Khu dân cư G, phường T, thành phố C, tỉnh Hải Dương**; hiện cư trú tại **Đài Loan** (vắng mặt);

- Bà **Phạm Thị N1**, sinh năm 1962; địa chỉ: **Khu dân cư G, phường T, thành phố C, tỉnh Hải Dương** (có mặt).

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

- Ủy ban nhân dân thành phố C, tỉnh Hải Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Nguyễn Văn K** - Chức vụ Chủ tịch UBND thành phố C.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn Đ - Chức vụ: Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố C (có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt).

- UBND phường T, thành phố C; người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Đức T - Chủ tịch UBND phường (có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt).

4. Người làm chứng:

- Ông Ngô Văn B, sinh năm 1962 (vắng mặt);
- Ông Phạm Đức C, sinh năm 1947 (có mặt);
- Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1957 (vắng mặt);
- Ông Ngô Văn Q, sinh năm 1960 (vắng mặt);

Đều có địa chỉ: Khu dân cư G, phường T, thành phố C, tỉnh Hải Dương.

- Ông Đặng Văn C1, sinh năm 1963 (vắng mặt); địa chỉ: Thôn T, xã Đ, thành phố C, tỉnh Hải Dương.

5. Người kháng cáo: Bị đơn ông Phạm Đức N và bà Phạm Thị N1.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản lấy lời khai và các tài liệu trong hồ sơ, nguyên đơn ông Phạm Đức L và bà Ngô Thị L1 trình bày:

Năm 1991, gia đình ông bà có nhận chuyển nhượng thửa đất có diện tích 512m² của bà Nguyễn Thị S, tờ bản đồ số 7, thửa số 264 ở xã T có các cạnh như sau: Chiều dài mặt đường xã là 18m, chiều giáp đất ông L2 là 29,5m, chiều giáp đất bà S là 19m, chiều giáp đường nhà ông N là 30m, tổng diện tích là 610m². Khi mua, đất chỉ là ruộng và ao, xung quanh đất vẫn chưa xây tường bao. Năm 1993, vợ chồng ông bà ra làm nhà ở, sau đó xây bức tường bao bằng gạch chỉ, cao khoảng 1m, giáp ranh với đường đi ở phía tây (là đường đi vào đất của ông N). Trước năm 1993, diện tích đường đi vào nhà ông N chưa được thể hiện trên bản đồ mà vẫn là diện tích ao của tập thể, được thôn giao cho các hộ đầu thầu để thả cá. Đường vào nhà ông N chỉ là bờ ngăn nhỏ có chiều rộng khoảng 50-60cm. Năm 1993 gia đình ông N đắp đất mở rộng đường đi vào nhà ở phía bên trong đã lấn chiếm vào diện tích đất ở của gia đình ông khoảng 19-20 m² nên đã xảy ra mâu thuẫn, tranh chấp. Năm 2009, gia đình ông N có ý phá phần đất mà gia đình ông bà đã làm sân, lấn chiếm xây bờ tường vào thêm khoảng 18m². Ông đã làm đơn đề nghị U yêu cầu ông N dừng xây dựng nhưng sau đó ông N vẫn hoàn thiện xong. Tổng 2 lần ông N lấn chiếm của ông bà khoảng 37,5m² đất, chiều mặt đường là 2,5m, chiều sâu là 30m. Diện tích chiều mặt đường lối đi vào gia đình ông N thể hiện trên bản đồ là 2m, hiện tại lối đi này rộng 5m.

Năm 2004, gia đình ông bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSD đất). Đến năm 2008, ông bà có bán 1 phần đất cho ông T1,

chiều rộng mặt đường là 4m, dài 18m. Sau đó ông T1 lại bán lại cho ông C1. Khi giao đất cho ông C1 thì xảy ra tranh chấp với ông N nên năm 2013 ông bà lại mua lại diện tích này từ ông C1. Diện tích đất này vẫn giữ nguyên hiện trạng đến nay.

Theo kết quả thẩm định tại chỗ, hiện nay diện tích ông N lấn chiếm là 24m², có chiều mặt đường liên xã là 2,2m, chiều dài giáp đất nhà ông N là 22m. Do nay ông N, bà N1 đã xây nhà và bỏ lại 1 phần đất đã xây bờ tường nên ông bà đề nghị Tòa án giải quyết buộc gia đình ông N phải trả gia đình ông bà 24m² đất đã lấn chiếm, không yêu cầu phần đất đã xây nhà. Yêu cầu gia đình ông N phải tháo dỡ toàn bộ công trình trên đất lấn chiếm là bờ tường, sân gạch.

Ngày 04/7/2016, ông bà đã có đơn khởi kiện bổ sung: Yêu cầu hủy GCNQSD đất đối với thửa đất số 245, tờ bản đồ số 8 được UBND huyện C cấp ngày 17/7/2006, diện tích 50m² cho ông Phạm Đức N và bà Phạm Thị N1 vì thửa đất này không có trên bản đồ theo dõi của UBND xã T, không có trên thực tế, cấp chồng lên phần diện tích đất của gia đình ông bà.

Bị đơn ông Phạm Đức N và bà Phạm Thị N1 trình bày:

Năm 1984, ông bà lấy nhau đã được bố mẹ ông N là ông Phạm Đức P và bà Nguyễn Thị G cho tổng diện tích đất là 816m², với các hướng phía đông giáp nhà bà Nguyễn Thị S (hiện nay thuộc quyền sử dụng của ông Phạm Đức L), phía tây giáp đất nhà bà Phạm Thị L3 (là chị gái của ông bà), phía Bắc giáp ao nhà bà L3 và ông T2, phía Nam giáp đường đi của xã.

Ngày 30/12/1999, ông bà được cấp GCNQSD đất mang tên hai vợ chồng với tổng diện tích đất và hiện trạng đúng như trên, chỉ khác là trên diện tích đất này vợ chồng ông bà đắp 1 con đường đất ở phía Tây giáp nhà bà S để tự đi lại ra ngoài đường xã. Ông bà xác định ngoài gia đình ông bà thì không có gia đình nào đi lại trên con đường đó vì đó là con đường cắt đi thẳng vào nhà ông bà mà không đi sang được hộ nào khác vì thế trong GCNQSD đất không thể hiện con đường này.

Năm 2006, ông bà tách đất làm 3 thửa gồm thửa đất 245, tờ bản đồ số 08 với diện tích là 50m² sử dụng ổn định từ trước đến nay; thửa đất số 246, tờ bản đồ số 08 với diện tích là 606m² có thay đổi về hình thể thửa đất do chị gái là bà Phạm Thị L3 cho 1 phần đất để vuông đất; thửa đất số 265, tờ bản đồ số 08 với diện tích là 92m² có chuyển nhượng cho chị Phạm Thị H1 phần đất có chiều mặt đường là 4m, trong tổng số 8,8m mặt đường.

Năm 1994, ông L mua đất của bà S, phần đất này giáp với đường đi mà ông bà tự đắp trước đây. Sau khi mua đất xong, ông L xây nhà và tự xác định ranh giới diện tích đất nhà ông bà bằng cách xây 1 bờ tường (giáp đường đi của ông bà) và trồng 1 cây nhãn để đánh dấu mốc ranh giới giữa 2 nhà. Sau một thời

gian, ông **L** tự đập một phần bờ tường phân chia ranh giới với lý do bán đất cho anh **Nguyễn Văn T3** ở xã **T**, rồi anh **T3** bán lại cho anh **C1** ở xã **Đ**. Một thời gian sau, ông **L** khởi kiện vợ chồng ông bà vì cho rằng đã phá bờ tường, cuộc sân bê tông để lấn chiếm 2 mét đất theo chiều mặt đường (chiều sâu là 18,5m) nhưng ông bà không nhất trí.

Còn việc ông **L** đề nghị hủy GCNQSD đất đối với thửa đất 245, tờ bản đồ số 08 là không có căn cứ vì đất này bố mẹ ông bà để lại và ông bà sử dụng ổn định không thay đổi hiện trạng. Năm 1995 ông bà có mua lại 4 mét chiều dài mặt đường đất ao của ông **Phạm Đức M** là anh trai ông **N** và đến năm 2006 chuyển nhượng lại cho bà **Phạm Thị H1** đúng diện tích đất đã mua của ông **M**.

Ông bà khẳng định tổng diện tích đất của 3 giấy chứng nhận cấp năm 2006 bằng tổng diện tích đất sử dụng được cấp năm 1999.

Quan điểm của UBND thành phố C, tỉnh Hải Dương: Đề nghị xem xét đầy đủ, toàn diện những chứng cứ tài liệu mà UBND thành phố đã cung cấp cũng như những chứng cứ do Tòa án thu thập để đánh giá về tính hợp pháp của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông **Phạm Đức N**, bà **Phạm Thị N1** và giải quyết yêu cầu của nguyên đơn về vấn đề này theo đúng quy định của pháp luật và xin được vắng mặt tại những buổi làm việc của Tòa án, phiên họp kiểm tra, tiếp cận công khai chứng cứ, các phiên hòa giải, phiên tòa xét xử sơ thẩm vụ án trên.

Kết quả xác minh tại Ủy ban nhân dân phường T, thành phố C thể hiện: UBND phường không còn lưu giữ bản đồ địa chính 299, chỉ có bản đồ địa chính năm 1993 và 2008.

Theo bản đồ địa chính năm 1993, cạnh giáp mặt đường của nhà ông **N** là 8,2m thể hiện tại thửa 265, tỷ lệ bản đồ 1:1000, tiếp đến là ngõ đi chung chiều ngang 2,9m (giáp mặt đường), phần đất của nhà ông **L** có cạnh mặt đường xấp xỉ 18m.

Theo bản đồ năm 2008 thể hiện: cạnh mặt đường của nhà ông **N** cộng phần đất đã bán cho bà **H1** dài 9,72m, lối đi có chiều ngang giáp mặt đường 2,99m. Phần đất nhà ông **L** giáp mặt đường là 15,64m. Bản đồ năm 2008 là bản đồ thể hiện hiện trạng của các thửa đất. Nguồn gốc đường đi vào nhà ông **N** đã thể hiện trong bản đồ 1993 cho đến nay. Nguồn gốc trước đây có một bờ ao nhỏ, sau đó UBND xã hợp pháp thêm một phần ao của tập thể tạo thành ngõ đi như hiện nay và xác định lối đi này là lối đi chung của tập thể chứ không phải của riêng nhà ông **N**. Diện tích đất nhà ông **N** theo giấy chứng nhận cấp năm 1999 so với bản đồ năm 1993 chỉ khớp thửa đất số 246 có diện tích là 606m² nhưng về hình thể và kích thước các cạnh không đúng. Thửa đất số 265 có diện tích là 160m² đúng về diện tích nhưng hình thể không đúng. Không có thửa đất số 245.

Về mốc giới giữa hộ ông N với các hộ liền kề thì không có tranh chấp. Hộ ông L cũng chỉ tranh chấp với hộ ông N.

Qua đo đạc thẩm định phần đất gia đình ông N đang sử dụng có chiều dài mặt đường thừa ra là 1,7m; phần đất gia đình ông L còn thiếu 2,24m mặt đường. Đây cũng là kết quả đo vẽ trước đây UBND xã tổ chức đo đạc và làm căn cứ hòa giải giữa các bên.

Lời khai của người làm chứng - ông Đặng Văn CI: Năm 2008 ông có mua của ông Nguyễn Văn T3 1 mảnh đất có chiều dài mặt đường 4m, sâu 18m tại thôn G, xã T, thửa đất số 383, tờ bản đồ số 7, diện tích 72m². Đây là thửa đất do ông T3 mua lại của ông L. Ông T3 và ông L đã đưa cho ông xem GCNQSD đất và chỉ cho ông vị trí đất là 4m mặt đường tính từ tường bao của ông L (giáp đất ông N) về phía Đông. Cạnh bức tường, cách khoảng 1m có 1 nhà máy xát của ông L hiện nay đã phá dỡ nhưng vẫn còn móng. Tất cả thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất do ông T3 làm. Năm 2008 vợ chồng ông được cấp GCNQSD đất. Năm 2009 ông muốn xây tường vành lao để xây nhà nhưng ông L bảo là đất không phải là từ bức tường trước đó mà phải ra ngoài bức tường 2m nên đã xảy ra tranh chấp và không giao được đất. Năm 2012, vợ chồng ông đã bán lại thửa đất cho vợ chồng ông L. Hiện trạng đất vẫn như cũ vì ông không sử dụng.

Tại phiên tòa, ông L rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu hủy GCNQSD đất đã cấp cho ông N và bà N1. Ông L chỉ yêu cầu ông N, bà N1 trả lại diện tích đất 19,8m², có chiều dài phần giáp đường là 2,2 m và kéo dài 18m xuống sát mép nhà ông N.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 01/2023/DS-ST ngày 28/3/2023, Tòa án nhân dân thành phố Chí Linh đã căn cứ các điều 223, 388, 389, 465, 688, 691, 692 của Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39, Điều 74, Điều 146, Điều 147; điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228, điểm c khoản 1 Điều 217 và khoản 2 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 52, 136 của Luật đất đai 2003; Điều 203 của Luật đất đai năm 2013; Pháp lệnh về án phí, lệ phí số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27-02-2009; Luật phí, lệ phí; 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:

- Đình chỉ xét xử yêu cầu của ông Phạm Đức L và bà Ngô Thị L1 về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 602.272, số vào sổ HO 1.896 do UBND thị xã C (nay là thành phố C), tỉnh Hải Dương cấp ngày 17/7/2006 mang tên ông Phạm Đức N và bà Phạm Thị N1.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông **Phạm Đức L** và bà **Ngô Thị L1**:

Buộc ông **Phạm Đức N** và bà **Phạm Thị N1** trả lại cho ông **Phạm Đức L** và bà **Ngô Thị L1** diện tích đất lấn chiếm tại thửa đất số 383, tờ bản đồ số 7 ở khu dân cư G, phường T, thành phố C có chiều dài mặt đường là 2,2m, kéo dài đến vị trí nhà 2 tầng của gia đình ông **N** giáp với ranh giới thực tế gia đình ông **L** đang sử dụng là 19,8 m² được giới hạn bởi các điểm A1, A2, A3 (có sơ đồ kèm theo).

Buộc ông **Phạm Đức N** và bà **Phạm Thị N1** phải tháo dỡ những công trình trên phần đất phải trả cho ông **L**, bà **L1** gồm 1 trụ cổng, 1 phần sân gạch, 1 đoạn hàng rào dựng lưới B40.

Kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố C, tỉnh Hải Dương thu hồi giấy chứng nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 602.272, số vào sổ HO 1.896 do UBND thị xã C (nay là thành phố C), tỉnh Hải Dương cấp ngày 17/7/2006 mang tên ông **Phạm Đức N** và bà **Phạm Thị N1**.

Buộc ông **Phạm Đức N** và bà **Phạm Thị N1** phải trả cho ông **Phạm Đức L** và bà **Ngô Thị L1** số tiền 1.100.000 đồng chi phí định giá tài sản.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn ông **Phạm Đức N** và bà **Phạm Thị N1** kháng cáo toàn bộ bản án, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông **L**, bà **L1** vì ranh giới đất của hai gia đình đã được xác định bằng bức tường bao giáp đất của gia đình ông bà, được nối từ cuối đất nhà ông **L** đến đường xã do gia đình ông **L** xây từ năm 1993, ông **L** đã phá một phần tường đi, hiện vẫn còn chân móng.

Quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương đã tiến hành kiểm tra lại hiện trạng vị trí đất tranh chấp, kết quả kiểm tra xác định: Giáp bức tường bao (phía dưới xây gạch chỉ, phía trên vây lưới B40) và tường ngôi nhà 02 tầng của ông **N**, bà **N1** là bức tường bao dài 30m nối thẳng từ phía cuối đất của ông **L** lên đường xã, bức tường không còn nguyên vẹn, có đoạn xây gạch chỉ, có đoạn xây gạch ba banh, có đoạn cao so với chân móng 1m, có đoạn đã bị đổ tường, chỉ còn chân móng nhưng chân móng từ đầu đến cuối liền mạch, thẳng hàng; đoạn từ đường xã kéo đến giáp đầu nhà 02 tầng của bà **N1** không còn tường, chỉ còn chân móng xây gạch ba banh cao 30cm, chân móng này đã bị gạch đá chèn lên, phải đào sâu xuống 1m so với mặt xã mới thấy.

Bà **Ngô Thị L1** trình bày: Bức tường bao như mô tả trên là do gia đình bà xây dựng khoảng năm 1991 - 1993, đoạn móng giáp đường xã và giáp nhà bà **N1** mà Tòa án đào thăm định chính là chân móng của đoạn tường bao giáp nhà máy xát ra đến đường xã. Khi nhà bà **N1** đổ đất làm đường và làm nhà, xe đi lại chèn ép làm đổ tường của nhà bà nên hiện nay tường bao còn lại như hiện trạng

Tòa án đã kiểm tra.

Sau đó, ông **L**, bà **L1** trình bày bức tường bao dài 30m mà Tòa án đã thẩm định là do gia đình ông xây dựng khoảng 20m, đoạn còn lại do bà **N1**, ông **N** xây tiếp vào và lấn sang đất của ông bà. Ngày 20/01/2016, con ông bà đã chụp ảnh thể hiện công trình nhà ông **N**, bà **N1** đang xây dựng, trong đó có phần tường bao của gia đình ông bà và gia đình ông **N** xây dựng.

Lời khai của những người làm chứng:

- Lời khai của ông **Ngô Văn B**: Ông là hàng xóm nhà ông **L** và ông **N**. Bức tường bao dài khoảng 30m nối từ cuối đất nhà ông **L** ra đường xã, ngăn cách giữa đất của ông **L** và ông **N** do ông **L** xây dựng từ lâu. Hiện nay bức tường không còn nguyên vẹn, đã bị đổ nhiều đoạn nhưng chân móng của bức tường này vẫn còn nguyên, không bị bức tường nào xây chèn hoặc xây đè lên.

- Lời khai của ông **Phạm Đức C**: Ông có quan hệ họ hàng với cả ông **L** và ông **N**, đồng thời ông làm trưởng thôn, bí thư chi bộ của **khu dân cư G, phường T, thành phố C** từ năm 1976- 2013. Bức tường bao xây giữa nhà ông **L** và nhà ông **N** dài 30m, có đoạn còn tường cao 1m, có đoạn chỉ còn chân móng như Tòa án đã xem xét, thẩm định là do ông **L** tự xây dựng vào khoảng năm 1994, thời điểm đó khu nhà ông **L** rất ít người ở nên hàng xóm ai cũng biết việc này. Bức tường này nối từ cuối đất nhà ông **L** ra đến gần đường xã, nối vào bức tường phía sau nhà máy xát, sau đó lại nối từ tường nhà máy xát ra đến đường xã. Thời điểm anh **C1** mua thửa đất của ông **L** thì bức tường này vẫn còn, đến nay không còn nguyên vẹn nữa nhưng chân móng vẫn còn nguyên như hiện trạng Tòa án đã kiểm tra.

- Lời khai của ông **Nguyễn Văn H**: Ông là hàng xóm và ở đối diện với nhà ông **L** và ông **N** từ năm 2000. Khi ông chuyển ra ở đất hiện nay thì đã thấy ranh giới giữa nhà ông **L** và ông **N** được ngăn cách bởi bức tường bao nối từ cuối đất nhà ông **L** ra đến đường xã, tường cao 1,5m. Nhà ông **N** không xây tường mà chỉ có con đường đắp đất đi vào nhà giáp với bức tường nhà ông **L**. Khoảng năm 2016 - 2017, ông là người xây nhà và tường bao cho nhà ông **N** (như hiện trạng hiện tại) thì không xây chèn hay xây đè lên móng tường nhà ông **L** mà bức tường nhà ông **L** vẫn còn (có vài đoạn bị đổ nhưng vẫn còn chân móng). Hiện nay tường nhà ông **L** không còn nguyên vẹn nhưng móng vẫn còn nguyên như Tòa án đã về đào, kiểm tra và ông đã chứng kiến.

- Lời khai của ông **Ngô Văn Q**: Ông là hàng xóm của ông **L** và ông **N** và sống trên đất của gia đình từ năm 1984. Ông khẳng định bức tường mà hiện trạng như Tòa án đã thẩm định (có đoạn còn tường cao 1m, có đoạn chỉ còn chân móng bạch ba banh) là do ông **L**, bà **L1** xây dựng từ khi xây nhà và xây nhà máy xát. Ban đầu bức tường cao khoảng 1,5m và xây từ cuối đất nhà ông **L**

kéo thẳng ra đường xã. Có 01 đoạn gần đường xã ông L xây nhà máy xát thì phần lưng nhà máy xát đồng thời nổi vào bức tường bao nên khi ông L phá nhà máy xát thì đoạn này không còn tường mà chỉ còn chân móng. Đến nay bức tường đã bị đổ nhiều đoạn, đặc biệt đoạn giáp đường xã không còn tường mà chỉ còn chân móng ba banh.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông N vắng mặt, bà N1 giữ nguyên nội dung kháng cáo, ông L, bà L1 không đồng ý với kháng cáo của ông N, bà N1. Ông L trình bày năm 1991, vợ chồng ông mua đất của bà S, khoảng năm 1993 vợ chồng ông đã xây tường bao (phía giáp nhà ông N) nhưng khi xây đã thụt vào so với hiện trạng đất mua của bà S khoảng hơn 1m (để tránh tường giáp bờ ao bị sạt lở). Khi UBND huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông (năm 2004) thì đã cấp đúng diện tích, kích thước mà ông bà mua của bà S năm 1991 (cấp ra ngoài bức tường bao ông đã xây khoảng hơn 1m) chứ không cấp theo bức tường bao vợ chồng ông xây, phần đất ở ngoài tường bao vẫn là của ông bà nhưng ông N, bà N1 đã lấn chiếm khoảng 19-20m². Sau đó, năm 2009, ông N, bà N1 phá một phần tường bao của gia đình ông bà và tự xây nối tường bao của mình vào tường bao cũ của ông bà, đồng thời lấn tiếp vào đất của ông bà thêm hơn 1m nữa nên ông xác định ông N, bà N1 đã lấn đất của ông bà với chiều ngang mặt đường là 2,2m.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự, Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016, chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Đức N, bà Phạm Thị N1, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 01/2023/DS-ST của Tòa án nhân dân thành phố Chí Linh theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông L, bà L1 về việc buộc bị đơn ông N, bà N1 phải trả lại 19,8m² đất; đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra công khai tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử (viết tắt là HĐXX) nhận định:

[1] Về tố tụng: Kháng cáo của ông Phạm Đức N và bà Phạm Thị N1 trong thời gian luật định, ông N, bà N1 được miễn nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên kháng cáo hợp lệ; người đại diện hợp pháp của UBND thành phố C và UBND phường T có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên căn cứ khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, HĐXX xét xử vắng mặt những người trên.

[2] Bị đơn ông **Phạm Đức N** đồng thời là người kháng cáo, tuy nhiên ông **N** đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia tố tụng nhưng vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không có lý do nên căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 312 Bộ luật tố tụng dân sự, HĐXX đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của ông **N**.

[3] Về nội dung kháng cáo của bà **Phạm Thị N1**, HĐXX thấy: Hiện nay, cả **UBND phường T**, **UBND thành phố C** và **Sở Tài nguyên - môi trường tỉnh H** đều không còn lưu trữ hồ sơ đất đai 299 (sổ mục kê và tờ bản đồ) tại **khu dân cư G, phường T, thành phố C**. Tuy nhiên, cả nguyên đơn và bị đơn đều xác định nguồn gốc đất của gia đình ông **N**, bà **N1** là do bố mẹ ông **N** là cụ **Phạm Đức P** và cụ **Nguyễn Thị G** tặng cho vào năm 1984, còn nguồn gốc đất của gia đình ông **L**, bà **L1** là do ông bà nhận chuyển nhượng của bà **Nguyễn Thị Sinh t** năm 1991.

[4] Ngày 30/12/1999, vợ chồng ông **N**, bà **N1** được cấp GCNQSD đất số 75/QĐ/UB/QSDĐ/819, tổng diện tích là 816m², gồm các thửa đất số 246, diện tích 606m², thửa đất số 245 diện tích 50m², thửa đất số 265 diện tích 160m². Năm 2006, ông **N** và bà **N1** chuyển nhượng 68m² đất ao cho bà **Phạm Thị H1**, trong đó có chiều dài mặt đường là 4m. Sau đó gia đình ông **N** được cấp lại thành 3 GCNQSD đất lần lượt là: GCNQSD đất do **UBND huyện C** cấp ngày 17/7/2006 với thửa đất số 265, tờ bản đồ số 8 diện tích 92m²; thửa đất số 245, diện tích 50m², thửa đất số 246, diện tích 606m². Song, kết quả xác minh tại **UBND xã T** thể hiện **khu dân cư G** không có tờ bản đồ số 8 và không có thửa đất số 245. GCNQSD đất của ông **L**, bà **L1** được cấp lần đầu năm 2004 với diện tích là 512m², tại phiên tòa ông **L** xác định GCNQSD đất này cấp theo diện tích ông bà mua của bà **S** năm 1991 chứ không theo hiện trạng xây tường bao từ năm 1993 của ông bà; sau đó ông **L**, bà **L1** đã tách đất và tặng cho con, chuyển nhượng cho nhiều người, những người này đều đã được cấp GCNQSD đất nên diện tích, hình thể, kích thước đất của các gia đình không phù hợp với hiện trạng sử dụng đất của gia đình ông **L** tại thời điểm tranh chấp. Do đó, HĐXX sẽ không căn cứ vào các GCNQSD đất của ông **L**, ông **N** mà căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu khác để xác định mốc giới quyền sử dụng đất giữa hai gia đình.

[5] Ông **N**, bà **N1** cho rằng năm 1994, sau khi mua đất của bà **S** thì vợ chồng ông **L**, bà **L1** đã xây bức tường dài 30m nối từ cuối đất nhà ông **L** ra đường xã để làm ranh giới đất giữa hai gia đình. Bức tường này hiện nay đã bị đổ nhiều đoạn nhưng móng tường vẫn còn nguyên. Ông **L**, bà **L1** trình bày ông bà có xây bức tường dài 30m (kéo từ cuối đất ra đường xã) từ năm 1993 nhưng ngày 23/7/2009, ông **N**, bà **N1** đã phá đoạn tường ở phía ngoài đường dài hơn 10m của gia đình ông, sau đó xây đoạn tường khác nối với bức tường cũ và lấn sang đất của gia đình ông. Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương đã tiến hành kiểm

tra lại hiện trạng vị trí đất tranh chấp có sự chứng kiến của hai bên đương sự là bà L1 và bà N1 cùng chính quyền địa phương. Kết quả kiểm tra thể hiện giáp nhà 2 tầng và tường bao nhà bà N1 là đoạn tường thẳng dài 30m nối từ phía cuối đất nhà ông L kéo thẳng lên phía đường xã, tường đã cũ, không còn nguyên trạng, có đoạn tường xây gạch chỉ cao 1m so với chân móng, có đoạn không còn tường, chỉ còn chân móng xây gạch ba banh, móng tường liền mạch nhau. Tại biên bản kiểm tra hiện trạng này, bà L1 xác định đoạn tường trên đúng là do ông bà xây dựng từ khoảng năm 1991-1993. Lời trình bày của bà L1 phù hợp với lời khai của ông N, bà N1, phù hợp với lời khai của những người làm chứng là ông Ngô Văn B, ông Phạm Đức C, ông Nguyễn Văn H, ông Ngô Văn Q - đều là hàng xóm sống lâu năm gần phần đất có tranh chấp giữa hai gia đình. Những người làm chứng này đều khẳng định bức tường bao như kết quả kiểm tra hiện trạng của Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương là do vợ chồng ông L, bà L1 xây dựng từ khi chuyển ra xây nhà và sinh sống trên đất, hiện nay bức tường đã bị đổ nhiều đoạn nhưng chân móng vẫn giữ nguyên từ thời điểm ông L, bà L1 xây dựng đến nay. Ông Đặng Văn C1 - người mua lại thửa đất của vợ chồng ông L, bà L1 cũng khẳng định khi ông mua đất, ông L đã chỉ cho ông vị trí đất bán là 4m mặt đường tính từ bức tường bao xây gạch ba banh cao gần 2m về phía đông và bức tường này của nhà ông L xây dựng.

[6] Mặt khác, bản thân ông L, bà L1 cũng xác định năm 2016, giữa gia đình ông và gia đình ông N xảy ra tranh chấp đất đai, con ông đã chụp 02 bức ảnh, trong đó thể hiện công trình gia đình ông N1, bà N đang xây dựng đã lấn chiếm vào đất của ông bà. Xem 02 bức ảnh do ông L xuất trình (bút lục 97-98), HĐXX thấy trong ảnh có 02 bức tường bao giáp nhau, 01 bức tường đã cũ, nhiều đoạn bị đổ vỡ và 01 bức tường đang xây dựng. Ông L, bà L1 trình bày bức tường đang xây dựng là của gia đình ông N, còn bức tường cũ là do vợ chồng ông xây dựng khoảng 20m (tính từ cuối đất trở ra) từ năm 1993, khoảng hơn 10m phía ngoài là do ông N1, bà N đã phá tường cũ của ông bà từ tháng 7/2009 và xây nối bức tường mới của mình kéo chéo sang đất của gia đình ông. Tuy nhiên, ông L, bà L1 không đưa ra được căn cứ chứng minh có việc ông N, bà N1 xây nối tiếp vào tường của gia đình ông, trong khi đó ông N, bà N1 và những người làm chứng đều khẳng định không có việc ông N, bà N1 xây tường nối vào tường cũ hoặc xây chồng, xây đè lên tường cũ nhà ông L. Chân móng bức tường từ khi nhà ông L xây dựng đến khi chuyển nhượng đất cho ông C1 và đến nay vẫn tồn tại ở nguyên vị trí ban đầu.

[7] Từ những phân tích trên, HĐXX thấy, từ năm 1993, ông L, bà L1 đã xây bức tường bao để xác định ranh giới đất giữa gia đình ông và gia đình ông N. Hiện tại, bức tường không còn nguyên vẹn nhưng vẫn còn chân móng và

không có bức tường hoặc công trình nào của gia đình ông N, bà N1 chèn, đè lên bức tường đã xây của gia đình ông L. Đây là ranh giới các bất động sản liền kề được xác định theo thỏa thuận của chủ sử dụng đất (mốc giới lịch sử). Theo đó, phần đất 19,8m² đất được giới hạn bởi các điểm A1, A2, A3 (có sơ đồ kèm theo) mà ông L, bà L1 khởi kiện đòi ông N, bà N1 trả lại nằm phía ngoài bức tường mà ông L, bà L1 đã xây dựng nên không có căn cứ xác định ông N, bà N1 lấn chiếm đất của ông L, bà L1. Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ bản đồ địa chính năm lập năm 1993 (được duyệt công nhận năm 1999), căn cứ trích lục bản đồ được trung tâm công nghệ thông tin thuộc Sở Tài nguyên - môi trường tỉnh H số hóa từ bản đồ giấy ngày 18/5/2016 để xác định mốc giới đất của các bên là không có cơ sở, không phù hợp với thực tế khách quan, từ đó buộc ông N, bà N1 phải trả lại ông L, bà L1 19,8m² đất là không đúng. Do đó, HĐXX chấp nhận kháng cáo của bà N1, sửa bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương.

[8] Về chi phí định giá tài sản: Các đương sự không kháng cáo nội dung này nhưng do HĐXX sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên ông L1, bà L phải chịu toàn bộ chi phí định giá tài sản là 1.100.000 đồng.

[9] Về án phí:

[10] Án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu khởi kiện của ông L, bà L1 không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Tuy nhiên, ông L, bà L1 là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

[11] Án phí phúc thẩm: Kháng cáo của bà N1 được chấp nhận nên bà N1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; kháng cáo của ông N bị đình chỉ nhưng ông N là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

[12] Các nội dung khác của bản án không có kháng cáo, kháng nghị, không được HĐXX xem xét giải quyết có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309, khoản 2 Điều 312, khoản 2 Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 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:

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của ông Phạm Đức N.
2. Chấp nhận kháng cáo của bà Phạm Thị N1, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 01/2023/DS-ST ngày 28/3/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương:

Áp dụng các điều 166, 170, 203 Luật đất đai; các điều 175, 176 Bộ luật dân sự; các điều 165, 166 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết 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:

2.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông **Phạm Đức L** và bà **Ngô Thị L1** về việc buộc ông **Phạm Đức N** và bà **Nguyễn Thị N2** phải trả vợ chồng ông bà diện tích đất 19,8m² được giới hạn bởi các điểm A1, A2, A3 (có sơ đồ kèm theo);

2.2. Về chi phí định giá tài sản: Buộc ông **Phạm Đức L** và bà **Ngô Thị L1** phải chịu 1.100.000 đồng chi phí định giá tài sản (ông **L**, bà **L1** đã nộp xong).

3. Về án phí: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông **Phạm Đức L** và bà **Ngô Thị L1**. Trả lại ông **Phạm Đức L** tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.750.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2011/07181 ngày 05/11/2013 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Chí Linh (nay là Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Chí Linh).

Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông **Phạm Đức N**; bà **Nguyễn Thị N2** không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

4. Các nội dung khác của bản án không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Hải Dương;
- TAND, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Chí Linh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đoàn Thị Hương Nhu