

Bản án số: 02/2023/DS-PT

Ngày: 05/01/2023

*"V/v tranh chấp quyền sử dụng đất
về ranh giới, mốc giới"*

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 toà: Bà Vũ Thị Yễn

Các Thẩm phán: Bà Phạm Thị Mai Hoa và ông Nguyễn Minh Tân

- Thư ký phiên toà: Bà Phạm Thị Minh Hiền - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương tham gia phiên toà: Bà Bùi Thị Hậu - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 01 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 33/2022/TLPT-DS ngày 05/10/2022 về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất về ranh giới, mốc giới"*. Do bản án Dân sự sơ thẩm số 06/2022/DS-ST ngày 06/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Hà bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 47/2022/QĐXX-PT ngày 20/12/2022 giữa:

1. *Nguyên đơn:* Bà Bùi Thị N, sinh năm 1970; Địa chỉ: Xóm 2, thôn Đ, xã T, huyện T, tỉnh Hải Dương.

Người đại diện theo sự ủy quyền của của nguyên đơn: Bà Bùi Thị T, sinh năm 1966; Địa chỉ: Xóm 1, thôn Đ, xã T, huyện T, tỉnh Hải Dương theo Giấy ủy quyền ngày 10/11/2022.

2. *Bị đơn :* Ông Lê Viết T1, sinh năm 1981; Địa chỉ: Xóm 1, thôn Đ, xã T, huyện T, tỉnh Hải Dương.

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

3.1. Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1952

3.2. Ông Lê Viết T3, sinh năm 1975

3.3. Bà Hoàng Thị N1, sinh năm 1979

3.4. Bà Lê Thị V, sinh năm 1983

3.5. Chị Lê Thị Thùy L, sinh năm 2002

Địa chỉ: Xóm 1, thôn Đ, xã T, huyện T, tỉnh Hải Dương.

Người đại diện theo sự ủy quyền của bà Nguyễn Thị T2, ông Lê Viết T3, bà Hoàng Thị N1, bà Lê Thị V, chị Lê Thị Thùy L: Ông Lê Viết T1, sinh năm 1981; Địa chỉ: Xóm 1, thôn Đ, xã T, huyện T, tỉnh Hải Dương tại Giấy ủy quyền ngày

20/5/2022;

3.6. Bà Bùi Thị N2, sinh năm 1957; Địa chỉ: Xóm 1, thôn Đ, xã T, huyện T, tỉnh Hải Dương.

4. *Người làm chứng*: Ông Mai Ngọc K, sinh năm 1954; Địa chỉ: Xóm 1, thôn Đ, xã T, huyện T, tỉnh Hải Dương.

5. *Người kháng cáo*: Nguyên đơn Bà Bùi Thị N, bị đơn anh Lê Viết T1.

(Có mặt bà T, ông T1, ông T3, bà V, bà T2; các đương sự khác vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 16/9/2021, bà Bùi Thị N có nhận chuyển nhượng của bà Bùi Thị N2, sinh năm 1957, trú tại: Xóm 1, thôn Đ, xã T, huyện T quyền sử dụng 186 m² đất ở tại thửa đất số 605, tờ Bản đồ số 09 xã T, huyện T, tỉnh Hải Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2006 (đây là tài sản riêng của bà Bùi Thị N2) với số tiền 100.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng, hai bên có lập hợp đồng bằng văn bản và có chứng thực của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Bên chuyển nhượng đã nhận tiền và bàn giao toàn bộ Giấy tờ pháp lý liên quan đến thửa đất cho bên nhận chuyển nhượng.

Khi bàn giao đất, bà Bùi Thị N thấy hình thể và diện tích đất thực tế không đúng với hình thể và diện tích đất trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Bùi Thị N2. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 186 m², ranh giới giữa thửa đất của bà N2 với thửa đất của ông Lê Viết T4, bà Nguyễn Thị T2 (hộ liên kề) là một đường thẳng nhưng diện tích thực tế chỉ có 168,1m², ranh giới là đường gấp khúc.

Căn cứ vào sơ đồ hiện trạng sử dụng kèm theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 19/4/2022, bà Bùi Thị N yêu cầu ông Lê Viết T1, bà Lê Thị V phải trả 10,2m² đất xây lấn sang thửa 605, tờ bản đồ số 09 xã T mà bà Bùi Thị N nhận chuyển nhượng của bà Bùi Thị N2. Đồng thời, yêu cầu vợ chồng ông T1 phải tháo dỡ phần mái tầng 3 để trả lại không gian phía trên cho bà N. Đối với chi phí thẩm định, định giá tài sản tranh chấp, bà Bùi Thị N tự nguyện chịu cả, không yêu cầu giải quyết.

Tại Biên bản ghi lời khai đương sự và quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Lê Viết T1 trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 189 tờ bản đồ số 09 xã Tân An diện tích 197 m² vợ chồng ông (Lê Viết T1, Lê Thị V) đang sử dụng và thửa 325 xã T diện tích 134 m² do vợ chồng ông Lê Viết T3, bà Hoàng Thị N1 đang sử dụng là của bố mẹ đẻ ông Lê Viết T4, Nguyễn Thị T2 tách cho hai anh em vào năm 2014. Năm 2015, ông và ông Lê Viết T3 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2019, ông Lê Viết T4 chết. Hiện vợ chồng ông (Lê Viết T1, Lê Thị V), bà Nguyễn Thị T2 (mẹ ông), ông Lê Viết T3, bà Hoàng Thị N1, chị Lê Thị Thùy L (là con gái của ông T3, bà N1) đang sinh sống trên diện tích đất tranh chấp. Sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vợ chồng ông đã xây nhà trên đất đúng với diện tích, kích thước trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho vợ chồng vào năm 2015.

Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị N vì ông cho rằng ranh giới đất giữa nhà bà Bùi Thị N2 và ông Lê Viết T4 đã được xác lập trước năm 1990 là tường bao và thành bể. Đến nay, chân móng của tường bao và thành bể vẫn còn. Mặt khác, theo Bản đồ số hóa năm 2008, năm 2010 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho vợ chồng ông vào năm 2015 ranh giới giữa hai nhà là một đường gấp khúc.

Tại biên bản xác nhận ngày 09/12/2021 và Biên bản xác minh ngày 20/5/2022, địa chính xã T cung cấp:

+ Đối với hộ ông Lê Viết T1: Theo Bản đồ đo đạc theo chỉ thị 299 năm 1986, sổ đăng ký, sổ mục kê thể hiện tờ bản đồ số 09 thửa 181 diện tích 335m² loại đất ở đăng ký bà Nguyễn Thị T2 (mẹ ông Lê Viết T1). Theo Bản đồ đo đạc năm 1992 thể hiện tờ Bản đồ số 09 thửa 606 diện tích 331 m² loại đất ở nông thôn, chủ sử dụng ông Lê Viết T4 (bố ông Lê Viết T1). Năm 2006, ông Lê Viết T4, bà Nguyễn Thị T2 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 331 m² loại đất ở nông thôn. Theo Bản đồ đo đạc năm 2010 thể hiện tờ bản đồ số 27 thửa 189 diện tích 365 m² loại đất ở nông thôn, chủ sử dụng ông Lê Viết T4. Ngày 28/11/2014, hộ bà Nguyễn Thị T2 và ông Lê Viết T4 được Phòng Tài nguyên Môi trường huyện đính chính trang bổ sung về sơ đồ thửa đất số 606 tờ bản đồ số 09, nội dung bổ sung đăng ký biến động kích thước, hình thể thửa đất theo số hiệu thửa đất mới đo đạc bản đồ năm 2010 thuộc thửa đất 189 tờ bản đồ số 27 diện tích 331 m² loại đất ở nông thôn.

+ Đối với hộ bà Bùi Thị N2: Theo bản đồ đo đạc theo chỉ thị 299, sổ đăng ký, sổ mục kê, tờ bản đồ số 09 thửa 178 diện tích 180 m² loại đất ở nông thôn chủ sử dụng bà Bùi Thị N2. Theo bản đồ đo đạc năm 1992 thể hiện tờ bản đồ số 09 thửa 605 diện tích 186 loại đất ở nông thôn. Năm 2006, bà Bùi Thị N2 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với số thửa, tờ bản đồ và diện tích nói trên. Theo bản đồ đo đạc năm 2010 thể hiện tờ bản đồ số 27 thửa 190 diện tích 182 m² loại đất ở nông thôn chủ sử dụng bà Bùi Thị N2. Ngày 16/7/2021, bà Bùi Thị N2 chuyển quyền sử dụng đất cho bà Bùi Thị N.

+ Theo hồ sơ đo đạc theo chỉ thị 299 năm 1986 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Lê Viết T4 (bà Nguyễn Thị T2), bà Bùi Thị N2 năm 2006 thì ranh giới giữa hai nhà là một đường thẳng nhưng tại Biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất năm 2008, tại trang bổ sung vẽ sơ đồ thửa đất của ông Lê Viết T4 năm 2014 thì ranh giới giữa hai nhà là một đường gấp khúc, nguyên nhân không rõ. Tại Biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất năm 2008, tại trang bổ sung vẽ sơ đồ thửa đất của ông Lê Viết T4 năm 2014 không có chữ ký giáp ranh của bà Bùi Thị N2. Theo quan điểm của địa phương dựa vào hồ sơ đo đạc theo chỉ thị 299 để giải quyết vụ án.

Tại Biên bản xác minh ngày 16/6/2022, Văn phòng đăng ký đất đai huyện Thanh Hà cung cấp:

Hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 189, tờ Bản đồ số 09 xã T mang tên ông Lê Viết T1, bà Lê Thị V và Hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 325 xã T mang tên ông Lê Viết T3, bà Hoàng Thị N1 năm 2015, hiện nay chỉ còn lưu giữ những tài liệu sau : 01 Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất mang tên ông Lê Viết T4, bà Nguyễn Thị T2 cấp ngày 29/06/2006, 01 Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 02/12/2014 giữa ông Thịnh, bà T2 với ông T1, bà V, 01 Bản sao Giấy khai sinh của ông Lê Viết T1, 01 Phiếu yêu cầu trích lục và đo vẽ bổ sung thửa đất ngày 28/11/2014 của ông Lê Viết T4 tách cho ông Lê Viết T1, 01 Biên bản xác định hiện trạng, hình thể, kích thước, vị trí khu vực, loại đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 01/12/2014 đối với thửa 189 tờ bản đồ số 27 xã T, 02 đơn đề nghị tách đất của ông Lê Viết T4 ngày 28/12/2014 cho con trai Lê Viết T1 197m² và Lê Viết T3 134m², 01 Đơn đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 28/11/2014 của ông Lê Viết T1; 02 Trích lục và đo vẽ bổ sung địa chính thửa đất ngày 27/11/2014, 02 Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 28/11/2014, 01 Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 02/12/2014 giữa ông T4, bà T2 với ông T3, bà N1; 01 Bản sao Giấy khai sinh của ông Lê Viết T3, 01 Phiếu yêu cầu trích lục và đo vẽ bổ sung thửa đất ngày 28/11/2014 của ông Lê Viết T4 tách cho ông Lê Viết T3; 01 Biên bản xác định hiện trạng, hình thể, kích thước, vị trí khu vực, loại đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 01/12/2014 đối với thửa 325 tờ bản đồ số 27 xã T; 01 Đơn đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 28/11/2014 của ông Lê Viết T3. Ngoài ra, không còn bất kỳ một tài liệu nào khác.

Hồ sơ đăng ký biến động quyền sử dụng đất của gia đình ông Lê Viết T4 và bà Nguyễn Thị T2 về ranh giới giữa hai quyền sử dụng đất của gia đình ông Lê Viết T4 (bà Nguyễn Thị T2) với gia đình bà Bùi Thị N2 từ một đường thẳng (theo hồ sơ 299 và hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2006) sang đường gấp khúc (theo hồ sơ cấp Giấy chứng nhận năm 2014) không có.

Tại Biên bản lấy lời khai đương sự ngày 23/5/2022, bà Bùi Thị N2 trình bày:

Bà và ông Mai Ngọc K là vợ chồng, không có quan hệ họ hàng gì với ông Lê Viết T4 (đã chết), bà Bùi Thị N, Bùi Thị T. Nguồn gốc thửa đất mà bà chuyển nhượng cho bà Bùi Thị N là của bố mẹ đẻ bà (Nguyễn Thị N, Bùi Hữu L đều đã chết) được giao theo tiêu chuẩn bố mẹ liệt sĩ. Sau đó bố mẹ thừa kế lại cho bà vào năm 1986. Năm 1987, vợ chồng bà xây nhà nhưng không ở. Cuối năm 1998, bà vào tỉnh Đồng Nai sinh sống cùng chồng. Đến tháng 11/2018, vợ chồng bà về quê T, T sinh sống. Đến năm 2021 do không còn nhu cầu sử dụng, bà chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên cho bà Bùi Thị N. Đến nay, vợ chồng bà không có quyền lợi, không có tranh chấp gì đối với quyền sử dụng đất đã chuyển nhượng. Khi ông Lê Viết T4 tách quyền sử dụng đất cho hai con Lê Viết T1, Lê Viết T3 không hề yêu cầu vợ chồng bà ký giáp ranh, xác định mốc cỗi. Khi xây tường bao cũng không hề thông báo cho gia đình bà. Bà xác định ranh giới phân định giữa thửa đất của gia đình nhà bà với gia đình ông Lê Viết T4 là một đường thẳng theo đúng như sổ đỏ được cấp. Do công việc, sức khỏe yếu, vợ chồng bà đề nghị Toà án giải quyết, xét xử vụ án vắng mặt. Vợ chồng bà từ chối nhận các văn bản tố tụng của Toà án (Ông Mai Ngọc K đồng ý với quan điểm của bà N2 đã trình bày ở trên).

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2022/DS-ST ngày 06/7/2022, Tòa án nhân dân huyện T đã căn cứ: Điều 166, Điều 170, Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 164, Điều 166, Điều 175 Bộ luật dân sự; Điều 228, Điều 147 Bộ luật tố tụng dân

sự; Luật phí, lệ phí; Nghị quyết số 326/2016 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.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị N.

Xác định ông Lê Viết T1, bà Lê Thị V đã xây lấn sang thửa đất 605 tờ bản đồ số 09 xã T, huyện T của bà Bùi Thị N (nhận chuyển nhượng của bà Bùi Thị N2) là 10,2m² đất theo hình A12, A13, A21, A22, A23, A25, A26, A27 (Sơ đồ 1).

- Buộc ông Lê Viết T1, bà Lê Thị V phải trả lại bà Bùi Thị N 6,63 m² đất theo hình A13, A21, A22, A23, A25, A36, A35, A33, A30, A28 (phụ lục Sơ đồ 1) và thanh toán trả cho bà Bùi Thị N 139.230.000 đồng (trị giá 3,57 m² đất xây lấn).

- Buộc ông Lê Viết T1, bà Lê Thị V phải tháo dỡ 0,8 phần mái đua sang nhà bà Bùi Thị N theo hình A30, A31, A32, A33 (phụ lục Sơ đồ 1).

- Xác định ranh giới phân định giữa thửa số 605 tờ bản đồ số 09 xã T của bà Bùi Thị N với thửa 189 tờ bản đồ số 09 xã T của ông Lê Viết T1, bà Lê Thị V (*Việc phân định diện tích, kích thước, mốc giới giữa các thửa có sơ đồ, phụ lục sơ đồ kèm theo*). Ngoài ra, bản án còn tuyên nghĩa vụ chậm thanh toán, án phí và quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 18/7/2022 nguyên đơn bà Bùi Thị N kháng cáo bản án sơ thẩm, không nhất trí buộc bị đơn trả bà N 3,57m² bằng tiền 139.230.000đ. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm buộc bị đơn tháo dỡ toàn bộ phần công trình, trả lại cho bà N toàn bộ diện tích đất 10,2m² đã lấn chiếm.

Ngày 15/8/2022 bị đơn ông Lê Viết T1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm vì thiếu trầm trọng những chứng cứ chứng minh về quyền khởi kiện của nguyên đơn, thiếu những chứng cứ quan trọng để đánh giá toàn diện khách quan các vấn đề cần giải quyết trong vụ án làm xâm hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình bị đơn. Vi phạm nghiêm trọng về đánh giá chứng cứ. Đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm đề điều tra, thu thập thêm đầy đủ tài liệu chứng cứ và xét xử lại theo trình tự sơ thẩm theo hướng đình chỉ giải quyết vụ án vì nguyên đơn không có quyền khởi kiện.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, giữ nguyên nội dung kháng cáo, không chấp nhận nội dung kháng cáo của bị đơn, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn. Căn cứ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà N2, giáp ranh giữa đất bà N2 và đất ông T1 là một đường thẳng nhưng hiện trạng là đường gấp khúc. Bà xác định các cạnh giáp đường xóm và cạnh giáp đất của bà T5 cũng chưa đúng nhưng bà không đề nghị giải quyết trong vụ án này.

Bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử (HĐXX) chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: bà V, ông T3, Bà T2 xác định bề nước và tường bao giáp ranh đất bà N2, vợ chồng bà xây dựng từ năm 1986, sau đó bà N2 mới xây nhà. Hiện trạng sử dụng đất từ trước đến nay giáp ranh giữa hai nhà vẫn là đường gấp khúc. Do vậy, cơ quan nhà nước có thẩm quyền mới đính chính bổ sung sơ đồ thửa đất. Gia đình bà xây dựng công trình trên diện tích đất

của gia đình bà, giữa gia đình bà và bà N2 từ trước đến nay không có tranh chấp. Đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương phát biểu ý kiến: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự từ khi thụ lý đến khi xét xử; Căn cứ Biên bản xem xét thẩm định tại cấp phúc thẩm xác định có bức tường, móng bể là ranh giới, mốc giới nguyên thủy; Lời khai của người làm chứng Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất đã đính chính, bổ sung hình thể, kích thước thửa đất phù hợp hiện trạng. Đề nghị HĐXX: Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn; chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị N về việc yêu cầu Tòa án buộc ông Lê Viết T1, bà Lê Thị V phải trả lại diện tích đất lấn chiếm là 10,2m².

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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn trong thời hạn luật định là kháng cáo hợp lệ được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Bà Bùi Thị N2 là người chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Bùi Thị N hợp đồng chuyển nhượng có công chứng nhưng chưa làm thủ tục sang tên, hiện thửa đất vẫn đứng tên bà N2, nên xác định bà N2 là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[2] Về nội dung:

2.1. Xét nội dung kháng cáo của bị đơn anh Lê Viết T1 về việc nguyên đơn không có quyền khởi kiện:

Theo tài liệu xác minh, lời khai của đương sự trong vụ án xác định: Ngày 16/9/2021, bà Bùi Thị N có nhận chuyển nhượng của bà Bùi Thị N2 quyền sử dụng 186m² đất ở tại thửa đất số 605, tờ Bản đồ số 09 xã T, huyện T, tỉnh Hải Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2006 (đây là tài sản riêng của bà Bùi Thị N2) với số tiền 100.000.000 đồng. Bên chuyển nhượng đã nhận tiền và bàn giao đất và toàn bộ Giấy tờ pháp lý liên quan đến thửa đất cho bên nhận chuyển nhượng. Xét thấy việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Bùi Thị N và bà Bùi Thị N2 chưa được đăng ký vào sổ địa chính. Tuy nhiên, khi chuyển nhượng các bên đã thiết lập hợp đồng bằng văn bản có công chứng của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Bên chuyển nhượng đã nhận tiền và bàn giao quyền sử dụng đất, Giấy tờ pháp lý liên quan đến quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng. Bên nhận chuyển nhượng đang trực tiếp sử dụng đất. Mặt khác, giữa bên chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng không có tranh chấp gì về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do vậy, bà Bùi Thị N đã nhận chuyển nhượng thửa đất trên nên có quyền khởi kiện theo quy định tại Điều 186 Bộ luật tố tụng dân sự. Do vậy, đối với kháng cáo của bị đơn về nội dung bà N không có quyền khởi kiện là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

2.2. Xét kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn về việc thu thập chứng cứ và xem xét đánh giá chứng cứ để xem xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, xác minh tại các cơ quan chuyên môn quản lý về đất đai xác định nguồn gốc và quá trình sử dụng đất của nguyên và bị đơn như sau; Đối với đất của gia đình ông Lê Viết T1; Theo Bản đồ đo đạc theo chỉ thị 299 năm 1986, sổ đăng ký, sổ mục kê thể hiện tờ bản đồ số 09 thửa 181 diện tích 335m² loại đất ở đăng ký bà Nguyễn Thị T2 (mẹ ông Lê Viết T1). Theo Bản đồ đo đạc năm 1992 thể hiện tờ Bản đồ số 09 thửa 606 diện tích 331m² loại đất ở nông thôn, chủ sử dụng ông Lê Viết T4 (bố ông Lê Viết T1). Năm 2006, ông Lê Viết T4, bà Nguyễn Thị T2 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 331m² loại đất ở nông thôn. Theo Bản đồ đo đạc năm 2010 thể hiện tờ bản đồ số 27 thửa 189 diện tích 365m² loại đất ở nông thôn, chủ sử dụng ông Lê Viết T4. Ngày 28/11/2014, hộ bà Nguyễn Thị T2 và ông Lê Viết T4 được Phòng Tài nguyên Môi trường huyện đính chính trang bổ sung về sơ đồ thửa đất số 606 tờ bản đồ số 09, nội dung bổ sung đăng ký biến động kích thước, hình thể thửa đất theo số hiệu thửa đất mới đo đạc bản đồ năm 2010 thuộc thửa đất 189 tờ bản đồ số 27 diện tích 331m² loại đất ở nông thôn.

Đối với đất của bà Bùi Thị N2: Theo bản đồ đo đạc theo chỉ thị 299, sổ đăng ký, sổ mục kê, tờ bản đồ số 09 thửa 178 diện tích 180m² loại đất ở nông thôn chủ sử dụng bà Bùi Thị N2. Theo bản đồ đo đạc năm 1992 thể hiện tờ bản đồ số 09 thửa 605 diện tích 186 loại đất ở nông thôn. Năm 2006, bà Bùi Thị N2 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với số thửa, tờ bản đồ và diện tích nói trên. Theo bản đồ đo đạc năm 2010 thể hiện tờ bản đồ số 27 thửa 190 diện tích 182m² loại đất ở nông thôn chủ sử dụng bà Bùi Thị N2 chuyển quyền sử dụng đất cho bà Bùi Thị N.

Đánh giá căn cứ khởi kiện và kháng cáo của nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền là bà T; bà N nhận chuyển nhượng thửa đất trên của bà Bùi Thị N2 ngày 16/7/2021. Do bà N thấy hình thể và diện tích đất thực tế không đúng với hình thể và diện tích đất trong GCNQSDĐ đã cấp cho bà N2 vì theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 186 m², ranh giới giữa thửa đất của bà N2 với thửa đất của ông Lê Viết T4, bà Nguyễn Thị T2 (hộ liền kề) là một đường thẳng nhưng diện tích thực tế chỉ có 168,1m², ranh giới là đường gấp khúc nên bà xác định có căn cứ ông T1 lấn chiếm 10,2m² đất của bà.

Ông T1 không đồng ý khởi kiện và kháng cáo của nguyên đơn vì xác định ông không lấn chiếm vì gia đình ông sử dụng đất đã lâu hiện trạng, ranh giới giữa hai bên là đường gấp khúc. Ông T4, bà T2 có xây dựng bể và tường bao từ 1986, hiện nay vẫn còn móng. GCNQSDĐ mang tên ông T1 đã được cơ quan có thẩm quyền đính chính bổ sung hình thể kích thước.

Xem xét căn cứ do hai bên đương sự đưa ra thấy rằng: Đây là vụ án tranh chấp ranh giới, mốc giới giữa các bất động sản liền kề nên ngoài xem xét đánh giá theo hồ sơ địa chính, hồ sơ cấp GCNQSDĐ, cần xem xét các ranh giới, mốc giới lịch sử theo hiện trạng sử dụng đất của các bên qua các thời kỳ làm căn cứ đánh giá chứng cứ khách quan, toàn diện.

Theo hồ sơ đo đạc theo chỉ thị 299 năm 1986 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Lê Viết T4 (bà Nguyễn Thị T2), bà Bùi Thị N2 năm 2006 thì ranh giới giữa hai nhà là một đường thẳng. Tuy nhiên, ông T4 bà T2 xác định ông

bà được bố mẹ cho đất từ năm 1983-1984, ông bà đã xây các công trình là nhà và bể, tường bao giáp đất bà N2 từ năm 1986. Bà N2 xác định được bố mẹ cho đất năm 1986, năm 1987 vợ chồng bà xây nhà nhưng không ở trên đất mà vào Đồng Nai. Năm 2018, bà mới về T, T sinh sống. Tòa án thu thập lời khai của những người làm chứng (từ bút lục 319-321) là những người hàng xóm đã sinh sống lâu năm cạnh đất nguyên, bị đơn từ trước năm 1986, đều xác định bể nước và tường bao trên do gia đình ông T4 xây khoảng năm 1986, hiện trạng ranh giới giữa hai bên vẫn có đoạn gấp khúc như hiện nay. Như vậy, gia đình ông T4 sử dụng đất và xây dựng công trình trước khi gia đình bà N2 xây nhà, hai bên thiết lập ranh giới mốc giới trên hiện trạng từ lâu vẫn là đường gấp khúc và không có tranh chấp.

Nguyên đơn đưa ra căn cứ hiện nay đất của bà bị thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thấy rằng: theo kết quả xem xét thẩm định xác định cạnh và diện tích đất bà N và diện tích đất của ông T4 đều thiếu. Theo xác minh tại địa phương xác định việc thiếu do sai số đo đạc. Tuy nhiên, xem xét các cạnh thửa đất tại GCNQSD đất của bà N2 và biên bản hiện trạng thấy rằng có sự giảm đi các cạnh giáp ranh đường xóm, cạnh giáp ranh khác nên diện tích giảm chung. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà T xác định cạnh đất giáp ngõ và cạnh đất giáp bà T5 bà đã xác định chỉ mốc giới khi xem xét thẩm định tại chỗ là chưa chính xác, nhưng bà không đề nghị xem xét giải quyết. Do vậy việc thiếu diện tích không coi là căn cứ xác định hộ giáp ranh đã lấn chiếm.

Tại biên bản xem xét thẩm định của Tòa án cấp sơ thẩm và biên bản thẩm định Tòa án cấp phúc thẩm đều thể hiện; Tại phần giáp ranh giữa đất ông T1 và đất bà N phần tính từ phần giáp đường 390 có đoạn tường móng cũ nhà bà N2 và móng nhà 3 tầng nhà ông T1 là sát cạnh nhau tương ứng vị trí trên sơ đồ thẩm định từ các điểm A2, A24, A25 Đoạn này các đương sự không tranh chấp. Tiếp sau vị trí này có đoạn tường móng bể và đoạn tường cũ, xây tường 10, chiều dài 10.7m kéo đến hết thửa đất các bên xác định do gia đình ông T4 xây, có ảnh chụp kèm theo (từ bút lục 301-307). Như vậy, xác định phần chân bức tường và chân móng bể là mốc giới lịch sử, tồn tại đã lâu, hai hộ giáp ranh đã sử dụng theo mốc giới đã tồn tại từ năm 1986.

Mặc dù tại hồ sơ địa chính theo chỉ thị 299 năm 1986 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông T4, bà N2 năm 2006 thì ranh giới giữa hai nhà là một đường thẳng nhưng xác định hiện trạng, ranh giới giữa hai thửa đất là đường gấp khúc đã tồn tại từ lâu, các bên không có tranh chấp. Tại Biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất năm 2008, năm 2010 giáp ranh giữa đất bà N2 và đất ông T4 là đường gấp khúc (Bút lục 10-11). Theo biên bản xác minh tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất UBND huyện H thể hiện việc Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất UBND huyện H đính chính hình thể, kích thước thửa đất của ông Lê Viết T4 là đúng theo hiện trạng sử dụng căn cứ bản đồ đo đạc xác định ranh giới, mốc giới bằng phương pháp đo máy năm 2010. Như vậy, việc đính chính, bổ sung sơ đồ thửa đất được tiến hành đúng trình tự, thủ tục và có căn cứ pháp lý, phù hợp với hiện trạng ranh giới, mốc giới tồn tại từ những năm 1986. Do vậy khi ông T4 tách cho ông T1 và vợ chồng anh T3 thì ranh giới xác định theo sơ đồ thửa đất của ông T4.

Từ những phân tích nêu trên, HĐXX thấy rằng không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. Cấp sơ thẩm đã thu thập đầy đủ chứng cứ, tuy nhiên do đánh giá chứng cứ chưa toàn diện, nên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Do vậy, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn đề nghị hủy án sơ thẩm, đình chỉ giải quyết vụ án do nguyên đơn không có quyền khởi kiện mà chỉ có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm; không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu Tòa án buộc ông Lê Viết T1, bà Lê Thị V phải trả lại diện tích đất lấn chiếm là 10,2m². Xác định ranh giới phân định giữa thửa số 605 tờ bản đồ số 09 xã T của bà Bùi Thị N với thửa 189 tờ bản đồ số 09 xã T của ông Lê Viết T1, bà Lê Thị V là cạnh A2, A24, A25, A23, A22, A21, A13, A12 (có sơ đồ kèm theo).

[3] Về án phí, chi phí tố tụng: Do sửa án sơ thẩm nên các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm các đương sự đã nộp. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm, đối trừ tiền tạm ứng án phí nguyên đơn đã nộp.

Về chi phí xem xét thẩm định tại cấp sơ thẩm, phúc thẩm: nguyên đơn, bị đơn tự nguyện chịu, không yêu cầu giải quyết nên không phải xem xét giải quyết.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của bà Bùi Thị N; Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Lê Viết T1; Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 06/2022/DS-ST ngày 06/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Hải Dương.

2. Áp dụng Điều 166, Điều 170, Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 164, Điều 166, Điều 175 Bộ luật dân sự; Điều 228, Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự; Luật phí, lệ phí; Nghị quyết số 326/2016 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 bà Bùi Thị N về việc yêu cầu Tòa án buộc ông Lê Viết T1, bà Lê Thị V phải trả lại diện tích đất lấn chiếm là 10,2m² đất theo hình A12, A13, A21, A22, A23, A25, A26, A27 thuộc thửa đất số 189, tờ bản đồ số 09 tại xã T, huyện T, tỉnh Hải Dương (có sơ đồ kèm theo).

2.2. Xác định ranh giới phân định giữa thửa số 605 tờ bản đồ số 09 xã Tân An của bà Bùi Thị N với thửa 189 tờ bản đồ số 09 xã T của ông Lê Viết T1, bà Lê Thị V là cạnh A2, A24, A25, A23, A22, A21, A13, A12 (có sơ đồ kèm theo).

2.3. Về án phí: Bà Bùi Thị N phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm, đối trừ với số tiền tạm ứng án phí 1.200.000đồng (do bà Bùi Thị T nộp thay bà N) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2020/0003392 ngày 02/03/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Thanh Hà, tỉnh Hải Dương.

- Bà Bùi Thị N, ông Lê Viết T1 không phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm.

- Hoàn trả ông Lê Viết T1 tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000đ ông T1 đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0000482 ngày 25/7/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Hải Dương

Hoàn trả bà Bùi Thị N tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000đ (do bà Bùi Thị T nộp thay bà N) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0000483 ngày 26/7/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Hải Dương.

3. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án phúc thẩm (ngày 05/01/2023)./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Hải Dương;
- TAND huyện T;
- Chi cục THA huyện T;
- Các đương sự;
- Lưu HS; lưu toà.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà

Vũ Thị Yến