

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HẢI DƯƠNG**

Bản án số: 42/2021/DS-PT

Ngày 22/12/2021

*"V/v tranh chấp quyền sử dụng đất liên quan
đến ranh giới, mốc giới"*

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

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

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

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Bà Đoàn Thị Hương Nhu.

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Lâm và bà Nguyễn Thị Hoài Thanh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thị Thanh Tâm - Thư ký Tòa 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 (vắng mặt).

Ngày 22 tháng 12 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 35/2021/TLPT-DS ngày 08 tháng 10 năm 2021 về việc *"tranh chấp quyền sử dụng đất liên quan đến ranh giới, mốc giới"*;

Do bản án dân sự sơ thẩm số 04/2021/DS-ST ngày 27/7/2021 của Tòa án nhân dân huyện Bình Giang bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 32/2021/QĐPT-DS ngày 29 tháng 11 năm 2021 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Hoàng Đình H, sinh năm 1959 và bà Lê Thị C, sinh năm 1962; địa chỉ: Thôn N, xã B, Bình Giang, Hải Dương (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà C: Ông Hoàng Đình H, sinh năm 1959; địa chỉ: Thôn N, xã B, Bình Giang, Hải Dương (có mặt).

Bị đơn: Ông Trần Đình D, sinh năm 1959 và bà Hoàng Thị N, sinh năm 1960; địa chỉ: Thôn N, xã B, huyện Bình Giang, tỉnh Hải Dương (bà N có mặt, ông D vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông D: Bà Hoàng Thị N, sinh năm 1960; địa chỉ: Thôn N, xã B, huyện Bình Giang, tỉnh Hải Dương (có mặt).

Người làm chứng:

1. Ông Hoàng N O, sinh năm 1961 (vắng mặt);
2. Ông Hoàng Xuân L, sinh năm 1958 9 (vắng mặt);
3. Bà Vũ Thị K, sinh năm 1943 (vắng mặt);

4. Ông Đỗ Đình D, sinh năm 1961 (vắng mặt);

Đều có địa chỉ: Thôn N, xã B, huyện Bình Giang, tỉnh Hải Dương;

4. Người kháng cáo: Bị đơn bà Hoàng Thị N;

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án dân sự sơ thẩm số 04/2021/DS-ST ngày 27/7/2021 của Tòa án nhân dân huyện Bình Giang, vụ án có nội dung như sau:

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, lời khai trong quá trình làm việc với Tòa án và tại phiên tòa, nguyên đơn là ông Hoàng Đình H trình bày:

Thửa đất số 226, tờ bản đồ 01, diện tích 409,3m² của vợ chồng ông và thửa đất số 228, tờ bản đồ 01, diện tích 191,1m² của vợ chồng ông D, bà N đều có địa chỉ: Thôn N, xã B, huyện Bình Giang, tỉnh Hải Dương có nguồn gốc từ một thửa đất do bố mẹ ông được cấp đất giao dân vào khoảng năm 1978. Khoảng năm 1980, bố mẹ ông tách ra làm 2 thửa để chia cho vợ chồng ông và em trai ông là ông Hoàng N Oanh. Khi đó, ranh giới giữa hai thửa đất là hàng tre hóp. Cũng trong thời gian trên, bố mẹ ông xây cho hai anh em ông mỗi người một căn nhà ngang. Căn nhà ngang của vợ chồng ông khi đó cách ranh giới với thửa đất nhà ông Oanh (hàng tre hóp) hơn 1m, sau này nhà ngang bị đổ, ông phá đi nhưng giữ lại bức tường giáp nhà bà N, hiện tại bức tường này vẫn tồn tại. Khoảng năm 1986, 1987 ông Oanh chuyển nhượng cho ông Cao Như Thế và bà Vũ Thị Khéo, khi đó hàng tre hóp là ranh giới giữa hai thửa đất vẫn còn, sau đó gia đình ông và gia đình ông Thế đã thống nhất phá hàng tre đó đi. Khoảng năm 1988, vợ chồng ông Thế, bà Khéo chuyển nhượng thửa đất trên cho vợ chồng ông Trần Đình D, bà Hoàng Thị N. Năm 1987, ông xây nhà tắm, bể nước sát với ranh giới đất nhà ông D, bà N, cách ranh giới đất khoảng 15 cm. Năm 2002, cả vợ chồng ông và vợ chồng ông D, bà N đều được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt GCNQSDĐ). Cũng trong năm 2002 vợ chồng ông chuyển lên thôn Phú, xã Thái Học, huyện Bình Giang, tỉnh Hải Dương sinh sống. Đến năm 2018, khi ông về lại nhà ở Thôn N, xã B thì phát hiện gia đình ông D đã phá một phần nhà tắm cũ của nhà ông và xây công trình phụ lấn sang. Nay ông xác định không còn mốc giới hay ranh giới cũ nữa nhưng căn cứ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp của vợ chồng ông thì vợ chồng ông D, bà N đã lấn chiếm sang phần đất thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông 55cm chiều dài mặt đường kéo dài đến hết đất nhà ông D, bà N, diện tích bị ông D, bà N lấn chiếm trái phép là khoảng 06m². Trên khoảng đất lấn chiếm, ông D, bà N đã xây dựng một số công trình phụ gồm nhà tắm và bể chứa nước. Ông yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng ông D, bà N phải phá dỡ công trình xây trên phần đất lấn chiếm và trả lại đầy đủ diện tích đất mà ông D, bà N đã lấn chiếm của vợ chồng ông.

Đối với phần nhà tắm cũ của vợ chồng ông đã bị vợ chồng ông D, bà N phá dỡ trái phép, ông không yêu cầu ông D, bà N phải bồi thường.

Tại bản tự khai, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn là bà Hoàng Thị N trình bày:

Thửa đất số 228, tờ bản đồ 01, diện tích 191,1m², địa chỉ: Thôn N, B, Bình Giang, Hải Dương của vợ chồng bà có nguồn gốc của ông Hoàng N Oanh (là em trai ông Hoàng Đình H), ông Hoàng N Oanh chuyển nhượng cho vợ chồng ông Cao Như Thế và vợ chồng ông Cao Như Thế chuyển nhượng cho vợ chồng bà vào ngày 10/10/1988 (âm lịch). Năm 2002 vợ chồng bà được cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất này. Vợ chồng bà đồng ý với GCNQSDĐ đã được cấp và không có ý kiến gì. Quá trình sử dụng đất giữa gia đình bà và gia đình ông H có ranh giới, mốc giới là tường xây nhà ông H bây giờ vẫn còn tồn tại (hiện đã đổ vỡ chỉ còn một phần) và kéo thẳng hết đất. Khi vợ chồng ông H xây nhà tắm (ào năm nào bà không nhớ), vợ chồng ông H đã xin xây nhờ một phần nhà tắm sang đất của ông bà để có lối đun xe bò vào cho rộng, ông bà cũng đồng ý cho vợ chồng ông H xây. Sau đó gia đình ông H chuyển đi nơi khác sinh sống nhưng hai gia đình vẫn không có tranh chấp gì về mốc giới. Đến năm 2018, vợ chồng bà xây nhà tắm mới có phá một phần nhà tắm cũ của ông H để xây công trình của nhà bà lên thì bị ông H ngăn cản, xảy ra tranh chấp, hai gia đình đã được hòa giải tại địa phương nhưng không thành. Nay ông H xác định gia đình bà xây lấn sang đất nhà ông H 55cm chiều dài mặt đường kéo dài đến hết đất với diện tích lấn sang là khoảng 06m² là không có căn cứ bởi lẽ từ khi mua đất của ông Thế, ông Thế (chủ đất) đã chỉ mốc giới giữa nhà bà và nhà ông H là bức tường xây đã cũ của gia đình ông H, hai gia đình đã sống nhiều năm không xảy ra tranh chấp gì, công trình phụ mà bà xây dựng còn cách bức tường phân chia ranh giới nói trên 20cm. Đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Đình H.

Những người làm chứng là ông Hoàng N Oanh, bà Vũ Thị Khéo (chủ cũ của thửa đất mà ông D, bà N đang sinh sống) đều xác nhận mốc giới thửa đất của gia đình ông D, bà N và gia đình ông H, bà C trước đây là hàng tre hóp cách bức tường nhà ông H (hiện đã bị vỡ hỏng) khoảng gần 2m kéo thẳng đất.

Kết quả xác minh tại UBND xã B thể hiện: Năm 2001, UBND xã B tổ chức đo đạc bản đồ địa chính khu dân cư phục vụ công tác quản lý và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hộ ông H và hộ ông D đã tự xác định mốc giới rõ ràng. Năm 2002, UBND huyện Bình Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ dân trong xã, trong đó có hộ của ông H và ông D, khi nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các hộ này nhất trí, không có ý kiến gì.

Kết quả thẩm định và định giá tài sản xác định trên phần đất tranh chấp có các tài sản sau: Giá trị đất tranh chấp 500.000đ/m²; các tài sản của gia đình ông D, bà N gồm: 01 nhà tắm cũ trị giá 0 đồng; 0.6m² bể chứa nước mưa trị giá 120.000 đồng/m²; 0.6m² tôn lợp trên bể chứa nước mưa trị giá 150.000 đồng/m²; 2.3m² nhà tắm mới trị giá 1.800.000 đồng/m²; các tài sản của gia đình ông H, bà C gồm 01 nhà tắm cũ trị giá 0 đồng.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 04/2021/DS-ST ngày 27/7/2021, Tòa án nhân dân huyện Bình Giang đã căn cứ các điều 166, 170, 203 Luật đất đai; các điều 175, 176 Bộ luật dân sự; căn cứ vào khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157; Điều 158; Điều 165; Điều 166; Điều 271; Điều 273 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.

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Đình H và bà Lê Thị C:

Buộc ông Trần Đình D và bà Hoàng Thị N trả lại 8.5m² diện tích đất lấn chiếm cho vợ chồng ông Hoàng Đình H và bà Lê Thị C. Phần đất theo hình vẽ được nối bởi các điểm A, B, C, D, E, A2, A1 (hình thể, kích thước các cạnh có sơ đồ kèm theo).

Buộc ông Trần Đình D và bà Hoàng Thị N tháo dỡ các tài sản trên phần đất lấn chiếm gồm: 1.2m² nhà tắm cũ; 0.6m² bể chứa nước mưa; 0.6m² tôn lợp trên bể chứa nước mưa; 2.3m² nhà tắm mới.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về chi phí tố tụng và án phí.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn là bà Hoàng Thị N kháng cáo toàn bộ bản án, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn;

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn giữ nguyên kháng cáo, nguyên đơn không đồng ý với kháng cáo, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát vắng mặt tại phiên tòa nên không có quan điểm.

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 nhận định:

[1] Về tố tụng: Kháng cáo của bà N trong thời gian luật định và bà N được miễn nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên kháng cáo hợp lệ.

[2] Về nội dung kháng cáo: Tại cấp phúc thẩm bà N không xuất trình thêm tài liệu, chứng cứ mới nào. Căn cứ vào lời trình bày của các đương sự, xác định được, sau khi vợ chồng ông D, bà N nhận chuyển nhượng đất của ông Thế, bà Khéo (vào

năm 1988), cạnh phía Đông đất của gia đình ông D giáp cạnh phía Tây đất gia đình ông H, hai bên đã sử dụng đất ổn định và không có tranh chấp mốc giới. Năm 2001, UBND xã B tiến hành đo vẽ hiện trạng đất của các hộ gia đình để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại biên xác định ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 15/8/2001, đại diện gia đình ông D và gia đình ông H đã xác định đúng mốc giới đất của gia đình mình và ký tên vào biên bản. Ngày 23/9/2002, UBND huyện Bình Giang đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ dân trong xã, trong đó có vợ chồng ông D và vợ chồng ông H theo đúng hình thể, kích thước và diện tích tại biên bản các bên đã ký nhận, các bên nhất trí và không có ý kiến gì về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này. Theo đó, phần giáp ranh giữa đất của hai gia đình là đường thẳng.

[3] Ông Hoàng Đình H xác định vào khoảng năm 1980 khi vợ chồng ông ra ở tại thửa đất mà hiện tại có tranh chấp mốc giới với gia đình ông D thì ranh giới giữa đất của gia đình ông và đất của gia đình bà N là một hàng tre hóp, ranh giới này cách tường nhà ngang do bố ông xây (bức tường này hiện vẫn tồn tại) hơn 1m. Lý do bố ông xây nhà ngang cách ranh giới với đất nhà bà N hơn 1m là bởi cạnh ranh giới còn có một rãnh thoát nước, mặt khác là để phần mái của nhà ngang đua ra, khi nước mưa chảy xuống sẽ không chảy sang đất nhà bà N. Nhà tắm, bể nước cũ (hiện vẫn tồn tại) được gia đình ông xây vào năm 1987 (năm xây dựng được ghi trên bể nước, hiện vẫn còn), chân tường nhà tắm còn cách ranh giới với thửa đất của gia đình bà N là 15cm. Ranh giới đã được các bên sử dụng ổn định, không có tranh chấp với nhau cũng như với các hộ giáp ranh khác. Lời khai của ông H phù hợp với lời khai của ông Hoàng N Oanh, bà Vũ Thị Khéo - là những chủ đất cũ của thửa đất ông D, bà N đang sinh sống, phù hợp với lời khai của ông Lang, ông Dư (là hàng xóm), phù hợp với kết quả xác minh và kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án. Kết quả lồng ghép sơ đồ hiện trạng đất của hai gia đình với bản đồ số (bản đồ chính quy do cơ quan quản lý đất đai địa phương cung cấp) thì thấy cạnh phía nam thửa đất nhà ông H (giáp mặt đường xóm) có độ dài là 13,31m, thiếu 0,4m so với độ dài cạnh tương ứng trong GCNQSDĐ đã được cấp, trong khi cạnh phía nam thửa đất của ông D, bà N lại thừa so với độ dài cạnh tương ứng trong GCNQSDĐ đã được cấp.

[4] Bị đơn là bà Hoàng Thị N xác định mốc giới giữa hai thửa đất đang tranh chấp là bức tường xây cũ của gia đình ông H, gia đình bà cho ông H xây dựng nhờ nhà tắm cũ trên đất của mình nhưng không có chứng cứ nào chứng minh có việc cho mượn đất này; trong khi đó theo lời khai của ông H và người làm chứng thì nhà tắm cũ của vợ chồng ông H được xây dựng năm 1987 (thời điểm đó ông D, bà N chưa sử dụng đất) và bức tường xây cũ của gia đình ông H hiện đang tồn tại chỉ là bức tường nhà ngang của gia đình ông H, không phải là

ranh giới giữa hai thửa đất của gia đình ông H và gia đình ông D, bà N. Mặt khác, nếu xác định ranh giới đất của hai bên gia đình như bà N trình bày thì ranh giới này sẽ là đường gấp khúc, không phải là đường thẳng như thể hiện trong bản đồ và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngoài lời khai của mình, bà N không xuất trình được tài liệu, chứng cứ nào khác để chứng minh phần đất đang tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của gia đình bà.

[5] Từ các phân tích trên, có đủ căn cứ xác định ông D, bà N đã lấn chiếm sang phần đất thuộc quyền sử dụng của ông H, bà C tại thửa đất số 226, tờ bản đồ số 01 với phần diện tích đất lấn chiếm là 8,5m². Trên phần đất lấn chiếm này, ông D, bà N đã xây dựng một số công trình gồm 1.2m² nhà tắm cũ, 0.6m² bể chứa nước mưa lợp tôn, 2.3m² nhà tắm mới. Vì vậy, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn phần diện tích đất lấn chiếm là 8,5m² (vị trí, kích thước theo sơ đồ đo vẽ kèm theo). Tại cấp phúc thẩm, bà N có đề nghị bà không có căn cứ chứng minh phần diện tích đất 8,5m² trên thuộc quyền sử dụng hợp pháp của vợ chồng bà nhưng bà đề nghị vợ chồng ông H cho vợ chồng bà được sử dụng phần đất này và vợ chồng bà sẽ thanh toán giá trị đất bằng tiền cho vợ chồng ông H. Tuy nhiên, ông H, bà C đề nghị được nhận lại đất (không nhận tiền), hơn nữa các tài sản của gia đình bà N trên phần đất tranh chấp không lớn (có tài sản trị giá 0 đồng) nên cần buộc ông D, bà N tháo dỡ công trình để trả lại đất cho ông H, bà C, bảo đảm quyền sử dụng đất hợp pháp của vợ chồng ông H.

[6] Về án phí phúc thẩm: Kháng cáo của bà N không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên, bà N là người cao tuổi và có đề nghị miễn án phí nên HĐXX miễn án phí phúc thẩm dân sự cho bà N.

[7] 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 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 1 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: Không chấp nhận kháng cáo của bà Hoàng Thị N;

1. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 04/2021/DS-ST ngày 27/7/2021 của Tòa án nhân dân huyện Bình Giang, tỉnh Hải Dương;

2. Về án phí phúc thẩm: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà Hoàng Thị N.

3. 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.

Trường hợp bản án, quyết định 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 thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Hải Dương;
- TAND, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Giang;
- 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