

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HẢI DƯƠNG

Bản án số: 27/2024/DS-PT

Ngày 13/3/2024

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

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: Bà Nguyễn Thị Thu Hiền và ông Nguyễn Minh Tân.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Thị Thúy Hà - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Hải Dương.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương tham gia phiên tòa:** Bà Phan Thị Thu Huyền - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Hải Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 121/2023/TLPT-DS ngày 04 tháng 12 năm 2023 về việc "*tranh chấp mốc giới quyền sử dụng đất*";

Do bản án dân sự sơ thẩm số 23/2023/DS-ST ngày 25/9/2023 của Tòa án nhân dân thị xã Kinh Môn bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 27/2024/QĐPT-DS ngày 22/02/2024 giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Bà Phạm Thị L, sinh năm 1979; địa chỉ: Khu dân cư T, phường T, thị xã K, tỉnh Hải Dương.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà L: Ông Phạm Thế Đ- Luật sư văn phòng L2; địa chỉ: Số A Đường T, phường A, thị xã K, tỉnh Hải Dương.

2. **Bị đơn:**

- Ông Trần Đình Tuyển, sinh năm 1973;

- Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1964;

Đều có địa chỉ: Khu dân cư T, phường T, thị xã K, tỉnh Hải Dương.

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

- Ông Nguyễn Tiến K1, sinh năm 1973; địa chỉ: Khu dân cư T, phường T, thị xã K, tỉnh Hải Dương.

Người đại diện theo ủy quyền của ông K1: Bà Phạm Thị L, sinh năm 1979; địa chỉ: Khu dân cư T, phường T, thị xã K, tỉnh Hải Dương.

- Bà Nguyễn Thị L1, sinh năm 1965;

- Anh Nguyễn Tiến T, sinh năm 1989;

- Chị Vũ Thị Đ1, sinh năm 1994;

Đều có địa chỉ: Số H, khu dân cư T, phường T, thị xã K, tỉnh Hải Dương.

Người đại diện theo ủy quyền của bà L1, anh T, chị Đ1: Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1964; địa chỉ: Khu dân cư T, phường T, thị xã K, tỉnh Hải Dương.

- Bà Trần Thị V, sinh năm 1977; địa chỉ: Khu dân cư T, phường T, thị xã K, tỉnh Hải Dương.

Người đại diện theo ủy quyền của bà V: Ông Trần Đình T1, sinh năm 1973; địa chỉ: Khu dân cư T, phường T, thị xã K, tỉnh Hải Dương.

- Ông Nguyễn Tiến T2, sinh năm 1974 và bà Phạm Thị N, sinh năm 1977; đều có địa chỉ: Khu dân cư T, phường T, thị xã K, tỉnh Hải Dương.

Người đại diện theo ủy quyền của bà N: Ông Nguyễn Tiến T2, sinh năm 1974; địa chỉ: Khu dân cư T, phường T, thị xã K, tỉnh Hải Dương.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Phạm Thị L.

Tại phiên tòa có mặt bà L, ông Đ, ông T1, ông K, ông T2; vắng mặt ông K1, bà L1, anh T, chị Đ1, bà V, bà N.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và các tài liệu có trong hồ sơ, bà Phạm Thị L là nguyên đơn trình bày: Bà và ông Trần Đình T1, ông Nguyễn Văn K là hàng xóm. Hiện tại thửa đất của vợ chồng bà ở giữa, nhà ông T1 và ông K ở hai bên. Nguồn gốc thửa đất này là năm 2018 vợ chồng bà nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Tiến T2, bà Phạm Thị N (thửa đất số 430, tờ bản đồ số 36 tại phường T, thị xã K, tỉnh Hải Dương diện tích 172,8m²), ngày 20/11/2018 ông bà được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSD đất). Tại thời điểm làm thủ tục chuyển nhượng, hai bên không đo vẽ lại hiện trạng và không xác định mốc giới, việc chuyển nhượng hoàn toàn dựa vào số liệu trên GCNQSD đất. Trước khi nhận chuyển nhượng bà thuê thửa đất này để làm chỗ thu mua sắt vụn, bà có lợp mái tôn đoạn giữa thửa đất, lúc này gia đình ông K xây dựng nhà ở và công trình kiên cố trên đất từ năm 2012, gia đình ông T1 xây dựng nhà ở trước đó. Năm 2019 do làm lán tôn hết cả thửa đất để làm xưởng mộc nên ông bà có đo diện tích toàn bộ thửa đất mới phát hiện các cạnh thửa đất không đúng với GCNQSD đất. Cụ thể cạnh phía Đông Bắc theo Giấy chứng nhận được cấp là 6,4m qua đo thực tế xác định nhà ông K lấn 13 cm, về phía T, hộ gia đình ông T1 lấn 7cm tổng diện tích đất gia đình bà L bị lấn là 5,4m². Ông T1 có xây dựng tường gió để làm giáp ranh với thửa đất của gia đình bà L, còn ông K xây dựng nhà ở hết đất và không có tường gió hay hàng rào để làm giáp ranh. Năm 2020 bà L có gặp gỡ trao đổi với ông T1 và ông K việc gia đình bà bị thiếu đất so với GCNQSD đất được cấp. Ông K đã nói sẽ trả vợ chồng bà phần

đất phía trên do gia đình ông lấn phần phía bên dưới nhưng bà không đồng ý. Giữa năm 2020 bà làm đơn lên UBND phường đề nghị giải quyết tranh chấp mốc giới. UBND phường đã tiến hành hòa giải nhưng không thành do gia đình ông T1 và ông K không thực hiện các thỏa thuận đã cam kết. Theo kết quả đo vẽ mới nhất vào ngày 18/8/2023 bà xác định diện tích đất của nhà bà bị thiếu so với GCNQSD đất, tổng diện tích bị thiếu là $5,7m^2$; thiếu cạnh phía Đông Bắc, phía nhà ông T1 là 10cm với diện tích là $1,8m^2$, phía nhà ông K 18cm với diện tích $3,2m^2$. Nay bà đề nghị Tòa án buộc ông Nguyễn Văn K và ông Trần Đình T1 trả gia đình bà phần diện tích đất bị thiếu, nếu không trả được bằng đất, bà đề nghị được bồi thường bằng tiền. Đối với gia đình ông T1, bà và ông T1 đã thỏa thuận được với nhau. Do vậy bà tự nguyện rút yêu cầu khởi kiện đối với gia đình ông T1. Đối với gia đình ông K đã xây dựng nhà ở, do vậy nếu ông K không tháo dỡ nhà trả đất thì phải trả bà bằng tiền. Giá bồi thường diện tích đất lấn chiếm bằng giá trị do Hội đồng định giá là $14.000.000\text{đồng} \times 3.2m^2 = 44.800.000\text{đồng}$. Ngoài ra ông K còn phải chịu các chi phí đo vẽ ngày 17/7/2020 là 3.600.000đồng, đo vẽ ngày 20/12/2022 là 6.000.000đồng, đo vẽ lại 18/8/2023 là 4.000.000đồng, tổng cộng 13.600.000đồng. Ngoài ra chi phí thuê luật sư là 20.000.000đồng, chi phí làm GCNQSD đất mới 20.000.000đồng. Tổng cộng các chi phí là 98.000.000đồng.

Bị đơn ông Nguyễn Văn K trình bày: Đầu năm 2004 theo chính sách giãn dân của UBND xã T (nay là phường T) những hộ gia đình nhiều con sẽ được UBND xã hỗ trợ mua đất với giá rẻ. Gia đình ông không thuộc tiêu chuẩn nhưng anh trai ông là ông Nguyễn Văn Đ2 cho ông suất mua đất. Ông là người trực tiếp đi làm các thủ tục tại UBND xã và nộp tiền mua đất. Sau khi làm xong các thủ tục, UBND xã đã tổ chức đo đạc và giao đất cùng năm đó. Tổ đo đạc và giao đất gồm: ông Nguyễn Văn C (địa chính), bà Trần Thị N1 (phó thôn), ông Phạm Bá T3 (đội trưởng đội dịch vụ đo đất), (hiện nay ông T3 đã chết). Sau khi đo đạc, giao đất, nhận đất, các gia đình đã cắm cọc chia lô. Thời điểm này, đã giao được cho 07 hộ gia đình còn lại 2 thửa chưa có người mua. Một vài tháng sau ông Nguyễn Tiến T2 đã mua một thửa giáp nhà ông. Đến ngày 03/5/2007, ông được cấp GCNQSD đất cùng với các hộ gia đình khác trong khu. Khi nhận ông nhận theo diện tích UBND xã cấp và cũng không biết diện tích cụ thể là bao nhiêu. Năm 2017 ông xây dựng nhà ở theo mốc giới UBND xã đã cắm cọc năm 2004, không thông báo cho UBND xã đến đo vẽ lại. Trong suốt quá trình làm nhà, ông T2 bà N không có ý kiến gì về giáp ranh giữa hai nhà. Tại thời điểm này, bà L đang thuê thửa đất của ông T2 để làm nơi thu mua sắt vụn. Năm 2018 vợ chồng ông T2 chuyển nhượng thửa đất trên cho vợ chồng bà L. Trong quá trình làm thủ tục chuyển nhượng ông T2 và bà L có đo đạc lại diện tích đất hay không ông không biết chỉ thấy bà L có sang nhà xin chữ ký giáp ranh của vợ

chồng ông, hai nhà không tranh chấp mốc giới. Đến năm 2020 bà L có ý kiến nhà ông lấn chiếm đất của gia đình bà nên đã làm đơn ra UBND phường T đề nghị giải quyết tranh chấp mốc giới. UBND phường đã tiến hành hòa giải nhưng ông không đồng ý việc gia đình ông đã lấn chiếm đất. Thực tế gia đình ông đã xây dựng công trình trước khi bà L mua đất của ông T2 và khi xây dựng nhà ở ông K có gọi ông T2 sang để chứng kiến. Nay bà L có yêu cầu khởi kiện, ông không đồng ý. Ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bị đơn ông Trần Đình T1 trình bày: Năm 2004 theo chính sách giãn dân của UBND xã T (nay là phường T), bố đẻ của ông là ông Trần Đình Y được tiêu chuẩn mua một suất nhưng nhường cho ông mua. Bố đẻ ông là người chứng kiến việc đo đất, nhận đất, bố ông hiện đã chết. Tại thời điểm nhận đất ông thấy trong phần đất nhà mình có một bức tường trình giáp ranh giữa đất nhà ông với thửa đất hiện đang tranh chấp. Bức tường trình dài khoảng 20m không hết được chiều dài thửa đất, ông mặc nhiên coi đó là ranh giới giữa hai nhà. Một thời gian sau ông T2 mua thửa đất giáp ranh nhà ông. Ngày 03/5/2007 ông cùng các gia đình được cấp GCNQSD đất. Sau đó ông làm nhà và cũng lấy chính bờ tường trình đó làm giáp ranh với nhà ông T2, trong quá trình làm nhà giữa gia đình ông và ông T2 không có tranh chấp. Đến năm 2018 ông T2 đã bán lại thửa đất trên cho bà L. Khi làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông T2 và bà L đã sang gặp ông để xin chữ ký giáp ranh. Năm 2020 bà L có ý kiến về việc bị thiếu đất và cho rằng nhà ông và nhà ông K đã lấn đất và có đơn đề nghị lên UBND phường T giải quyết. Nay bà L có đơn khởi kiện yêu cầu gia đình ông trả diện tích đất lấn chiếm ở cạnh Đ. Trong quá trình giải quyết tại Tòa án bà L lại có đơn xin rút yêu cầu khởi kiện đối với gia đình ông. Ông nhất trí, hai gia đình sẽ tự thỏa thuận với nhau, ông đề nghị Tòa án đình chỉ phân yêu cầu khởi kiện của bà L đối với gia đình ông.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tiến K1 trình bày: Quá trình nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T2 với vợ chồng ông như bà L đã trình bày. Năm 2019 do đo đạc làm lấn tôn cả thửa đất nên ông bà phát hiện có một đầu to một đầu nhỏ không giống với GCNQSD đất được cấp. Do vậy năm 2020 bà L có đơn đề nghị UBND phường T giải quyết tranh chấp mốc giới. Nay ông nhất trí với yêu cầu khởi kiện của bà L đề nghị gia đình anh T1, ông K phải trả cho gia đình ông diện tích đất thiếu. Còn lại những yêu cầu khác ông đồng ý với yêu cầu của bà L.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị V trình bày: Nguồn gốc diện tích đất mà gia đình bà đang quản lý và sử dụng như ông T1 đã trình bày. Tại thời điểm được giao đất, giữa nhà bà với thửa đất của bà L có một bức tường trình (để giữ ruộng) dài khoảng 20m, độ cao so với nền móng khoảng

40cm, trình bằng vôi, hiện nay vẫn còn. Năm 2007 vợ chồng ông bà xây dựng nhà ở dựa trên cọc lim được đóng khi UBND xã giao đất. Khi làm nhà thửa đất giáp ranh của ông T2 không có bất cứ công trình nào. Trong quá trình xây dựng, gia đình ông T2 cũng không có ý kiến hay tranh chấp gì với nhà bà. Năm 2018 ông T2 bán thửa đất cho bà L. Năm 2020 bà L có đơn đề nghị UBND phường T đề nghị giải quyết tranh chấp mốc giới. Nay bà V đề nghị Tòa án giải quyết. Nếu gia đình bà lấn đất, ông bà sẽ trả lại bằng đất hoặc bằng tiền tùy theo thỏa thuận với bà L.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L1 trình bày : Nguồn gốc diện tích đất mà gia đình bà đang quản lý và sử dụng như ông K đã trình bày. Mọi thủ tục, giấy tờ liên quan đến việc mua đất bà không biết. Khi U, chia lô và giao đất, bà có chứng kiến. Tuy nhiên bà không nhớ được các kích thước cụ thể. Giáp ranh với mảnh đất của ông bà là nhà ông Nguyễn Tiến T2 và anh Nguyễn Văn T4. Khi làm nhà ông bà có gọi hai hộ giáp ranh sang để chứng kiến và giữa hai bên không có bất cứ tranh chấp gì. Sau khi xây dựng xong, vợ chồng bà không ở tại đó mà ở nhà cũ. Thửa đất của ông bà hiện nay do vợ chồng anh T con trai của bà quản lý và sử dụng. Năm 2018 vợ chồng chị L mua lại thửa đất của ông T2 và có nhờ vợ chồng bà ký giáp ranh để làm GCNQSD đất. Khi đó hai bên gia đình không có tranh chấp. Năm 2020 bà L có đơn gửi UBND phường T đề nghị giải quyết tranh chấp đất đai. Nay với yêu cầu khởi kiện của bà L, bà không đồng ý. Vì gia đình bà đã xây dựng nhà ở theo cọc mốc UBND phường đã cắm và trong suốt quá trình xây nhà, gia đình bà không có tranh chấp với nhà ông T2 và nhà bà L.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Tiến T và chị Vũ Thị Đ1 trình bày: Vợ chồng anh chị kết hôn vào năm 2011. Sau khi kết hôn, ông K và bà L1 đã xây nhà và cho vợ chồng anh chị ra ở riêng. Toàn bộ quá trình mua đất vợ chồng anh chị không biết. Từ khi sinh sống tại thửa đất vợ chồng anh chị với gia đình ông T2 và gia đình bà L không có tranh chấp. Đến năm 2020 bà L có đơn lên UBND phường đề nghị giải quyết tranh chấp mốc giới. Nay quan điểm của anh chị là không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà L, anh chị xác định gia đình mình không lấn đất.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tiến T2 và bà Phạm Thị N trình bày: Thời gian cụ thể mua thửa đất số 430, tờ bản đồ 36, diện tích 172,8 m² tại khu đất đấu thầu giãn dân ở xã T, K, Hải Dương vợ chồng ông bà không còn nhớ. Vợ chồng ông bà chỉ nhớ đã mua thửa đất trên sau vài tháng so với ông T1 và ông K. Khi vợ chồng ông mua chỉ còn duy nhất thửa này nên UBND xã T không đo vẽ lại. Thời điểm này giáp ranh với thửa đất của vợ chồng ông bà là nhà ông T1 và ông K đã cắm cọc mốc giới. Cụ thể: Phía nhà ông K có

cọc tre bằng gỗ; phía nhà ông T1 có 2/3 bức tường trình nên các hộ đã coi đó là giáp ranh. Sau khi nhận đất, phía nhà ông T1 có bức tường trình và phần đất cao hơn nên ông T1 đã trồng cây. Nhà ông K thì cấy lúa. Trong quá trình trồng lúa, giữa ông và các hộ gia đình giáp ranh cấm về để làm căn cứ xác định đất của gia đình mình và không có tranh chấp. Vợ chồng ông bà cũng xác định thửa đất có một đầu to một đầu bé. Tuy nhiên ông bà xác định đây là thửa đất cuối cùng, các hộ gia đình khác đã mua trước đó và có cắm cọc nên ông không đo vẽ lại và cũng không biết diện tích đất thừa hay thiếu so với GCNQSD đất được cấp. Sau vài năm khi vợ chồng ông T2 trả đủ tiền mới được cấp GCNQSD đất. Vợ chồng ông bà có xem diện tích đất và kích thước các cạnh được cấp và được biết tất cả các thửa đất mua cùng thời điểm đó đều có diện tích và kích thước giống hệt nhau là 172,8m²; chiều ngang là 6,4m, chiều dài 27m. Cũng khoảng năm 2011, UBND xã T tiến hành đo đạc lại hiện trạng đất của các hộ gia đình để lập bản đồ số hóa, diện tích đất của gia đình ông thiếu so với GCNQSD đất và kích thước các cạnh không giống với GCNQSD đất (diện tích và kích thước như hiện trạng hiện nay) nhưng ông bà cũng nhất trí như hiện trạng đo đạc và đã ký biên bản xác định ranh giới, mốc giới. Sau đó ông T1 xây nhà còn nhà ông và nhà ông K vẫn tiếp tục cấy lúa đến khi ông K xây nhà ngừng cấy lúa và đổ đất lên. Khi đất đã được đổ bằng bà L thuê để mua bán sắt vụn. Sau khi thuê bà L đã làm lán lợp tôn một nửa diện tích đất phía trước và sau bỏ. Tháng 10/2018 vợ chồng ông bà bán mảnh đất này cho ông K1, bà L. Tại thời điểm chuyển nhượng vợ chồng ông T2 đang thế chấp thửa đất này tại ngân hàng. Sau khi thỏa thuận về giá vợ chồng ông bà cùng bà L ra ngân hàng trả tiền để lấy lại GCNQSD đất. Hai bên làm thủ tục chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng và ký các thủ tục giấy tờ tại UBND xã T. Bà L tự mình làm tất cả các thủ tục và mang đến cho ông bà ký. Quá trình làm thủ tục, ký giáp ranh ông không biết. Vợ chồng ông bà xác định tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà L, ông bà bán theo thửa đất chứ không bán theo m² và trong suốt quá trình mua bán hai bên không đo đạc lại thửa đất. Sau khi nhận chuyển nhượng nhiều năm bà L không có ý kiến việc thiếu đất. Cho đến gần đây bà L mới khởi kiện tranh chấp mốc giới. Nay quan điểm của ông bà là việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông bà với bà L đã xong vì vậy đề nghị không đưa ông bà vào tham gia tố tụng. Ngoài ra đề nghị tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người làm chứng ông Nguyễn Văn C trình bày: Ông làm cán bộ địa chính xã T, thị xã K, tỉnh Hải Dương đến năm 2010 nghỉ hưu theo chế độ. Năm 2004 ông là cán bộ địa chính và cũng là thành phần chính trong tổ đo đạc, giao đất. Ông C cùng những người khác trong tổ đã đi giao đất cho dân dựa trên quyết định của UBND huyện, sơ đồ quy hoạch, trích lục giải thửa, có biên bản giao đất của phòng tài nguyên và môi trường. Mỗi hộ được giao đất căn cứ vào văn bản

giao đất của phòng T7. Không có việc cấm cọc và không có bức tường trình nào trên đất mà phải cấp theo quy hoạch được chia.

Biên bản xác minh với công chức địa chính phường T: Nguồn gốc của ba thửa đất số 430, 405, 406 trước năm 1992 là đất ruộng do UBND xã trực tiếp quản lý. Đến năm 2004 do chính sách giãn dân nên UBND xã đã bán đấu thầu. Sau khi đấu thầu xong đã trực tiếp chỉnh lý vào bản đồ năm 1995. Trong bản đồ đo vẽ năm 1995 có hình thể và diện tích, còn số đo các cạnh thì không thể hiện trong đó. Năm 2011 bản đồ đo vẽ thể hiện: Thửa đất số 430 từ bản đồ số 36, diện tích 172m² có tên chủ hộ Nguyễn Tiến T2 có các cạnh: Đông Bắc có chiều dài 6,2m; cạnh phía Tây Nam có chiều dài 6,66m; cạnh Đông Nam có chiều dài 27,07m; cạnh phía T có chiều dài 26,38m; Thửa đất số 406, từ bản đồ số 36, diện tích 191m², có tên chủ hộ Nguyễn Văn K có chiều dài các cạnh: cạnh phía Đông Bắc có chiều dài 6,91m; cạnh phía Tây Nam có chiều dài 7,03m; cạnh phía Đông Nam có chiều dài 27,82m; cạnh phía T có chiều dài 27,07m; Thửa đất số 405, từ bản đồ 36, diện tích 209m² có tên chủ hộ Trần Đình T1 có chiều dài các cạnh: cạnh phía Đông Bắc có chiều dài 7,92m; cạnh phía Tây Nam có chiều dài 8,05m; cạnh phía Đông Nam có chiều dài 26,38m; cạnh phía T có chiều dài 26m. Có sự chênh lệch về kích thước các cạnh giữa bản đồ đo vẽ năm 2011 với bìa đồ được cấp cho 03 thửa đất số 430, 405, 406 là do một phần các hộ bỏ đất làm nương và đường giao thông phần còn lại do các hộ gia đình tự thỏa thuận mốc giới với nhau. Việc cấp GCNQSD đất mới này dựa trên việc chuyển nhượng cũ không dựa vào hiện trạng đo đạc năm 2011. Hệ thống đường do tự làm nên không có bản đồ quy hoạch. Tại bản đồ năm 1995 con đường có chiều dài 3,5m tính từ mép thửa đất. Tại bản đồ năm 2011 theo bản đồ quy hoạch là 5m nhưng thực tế hiện nay là 5,6m. Về con nương chạy qua 03 thửa đất trên tất cả các bản đồ đều thể hiện không có nương. Tại thời điểm năm 2011 có việc khảo sát thể hiện trong bản mô tả ranh giới mốc giới thửa đất, kích thước của các thửa đúng theo hiện trạng sử dụng và các hộ có ký giáp ranh. Cả khu đất là khu đất mới được bán đấu thầu theo chính sách giãn dân do vậy không có mốc giới lịch sử. Trong suốt quá trình từ khi chia đất các hộ sử dụng ổn định và không có tranh chấp. Căn cứ vào trích lục bản đồ địa chính quy hoạch mặt bằng khu dân cư mới xã T tại vị trí quy hoạch bổ sung số 2A, theo tờ bản đồ địa chính số 6 được lập ngày 10-03-2004 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các hộ gia đình đã được cấp so với hiện trạng sử dụng đất của các hộ gia đình không đúng với quy hoạch được lập vào năm 2004.

Bảng tổng hợp định giá tài sản ngày 12-01-2023: Giá trị còn lại của nhà cửa, vật kiến trúc là: 342.473.000 đồng. Giá trị đất tại thửa đất số 405, 406, 430,

tờ bản đồ số 36 thuộc bộ bản đồ địa chính phường T, thị xã K, tỉnh Hải Dương có giá là 14.000.000 đồng/m².

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 23/2023/DS-ST ngày 25/9/2023, Tòa án nhân dân thị xã Kinh Môn đã căn cứ Điều 175, Điều 176 của Bộ luật dân sự; khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 157, Điều 147, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 271, Điều 273, Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 166, Điều 203 Luật đất đai; Luật phí, lệ phí và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị L về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn K trả lại diện tích lấn chiếm là 3,2m² cho bà và ông Nguyễn Tiến K1 .

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị L về việc yêu cầu ông Trần Đình T1 trả lại diện tích lấn chiếm.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về chi phí thẩm định, định giá, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn bà Phạm Thị L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà, buộc ông K trả lại bà 3,2m² đất.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà L giữ nguyên nội dung kháng cáo, ông K không đồng ý với kháng cáo của bà L, đề nghị giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thị xã Kinh Môn.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà L trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà L, buộc ông K trả lại bà L 3,2m² đất.

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 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bà Phạm Thị L, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của TAND thị xã Kinh Môn; bà L 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 bà Phạm Thị L trong thời gian luật định và đã nộp tạm ứng án phí đầy đủ nên kháng cáo hợp lệ; người có quyền lợi - nghĩa vụ liên quan là ông K1, bà L1, anh T, chị Đ1, bà V, bà N vắng mặt tại phiên tòa

nhưng đã có người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng nên căn cứ khoản 2 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, HĐXX xét xử vắng mặt những người có quyền lợi - nghĩa vụ liên quan trên.

[2] Về nội dung kháng cáo của L, HĐXX thấy: Ngày 16/10/2018, vợ chồng bà Phạm Thị L và ông Nguyễn Tiến K1 nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Tiến T2, bà Phạm Thị N thửa đất số 430, tờ bản đồ số 36, địa chỉ xã T, huyện K, tỉnh Hải Dương. Cả bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng đều khẳng định, khi chuyển nhượng đất, cơ quan cấp GCNQSD đất và các bên đều không đo đạc hiện trạng đất, không xác định mốc giới. Mặc dù hợp đồng chuyển nhượng có ghi diện tích là 172,8m² (theo diện tích ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng ông T2) nhưng ông T2 khẳng định vợ chồng ông T2 bán đất cho vợ chồng bà L theo hiện trạng thửa đất chứ không theo m². Hồ sơ cấp GCNQSD đất cho vợ chồng bà L có lưu biên bản xác minh hiện trạng sử dụng đất thổ cư (chỉ ghi năm 2018, không ghi ngày tháng), có chữ ký của Chủ tịch UBND xã và cán bộ địa chính cùng các hộ giáp ranh nhưng theo bà L và các bị đơn trình bày văn bản này do bà L mang đến cho ông T1, ông K (các hộ giáp ranh ký), thực tế không có việc đo vẽ hiện trạng đất, các hộ ký giáp ranh đều ký vào biên bản mà không có tranh chấp gì. Thời điểm ông T2 chuyển nhượng đất cho bà L, gia đình ông Nguyễn Văn K đã xây dựng nhà ở trên toàn bộ thửa đất từ năm 2012 (như hiện trạng hiện nay), gia đình ông Trần Đình T1 đã xây tường bao ngăn cách giữa hai thửa đất từ năm 2007. Như vậy, thời điểm bà L nhận chuyển nhượng đất của ông T2, bà L và các hộ giáp ranh là hộ ông K và hộ ông T1 đã xây dựng công trình ổn định từ lâu, không có tranh chấp về mốc giới đất, vợ chồng bà L ký giáp ranh là chấp nhận hiện trạng sử dụng đất.

[3] Mặt khác, ngày 29/11/2006, UBND huyện K giao đất cho hộ gia đình ông Nguyễn Tiến T2 (lô 06, thửa số 333^e, tờ bản đồ 06, sau này là thửa đất số 430, tờ bản đồ số 36), ông T2 khẳng định khi nhận đất, các thửa xung quanh, các hộ khác đã nhận hết, chỉ còn thửa cuối cùng vợ chồng ông mua nốt nên UBND xã không đo vẽ, ông không biết kích thước các cạnh và diện tích đất là bao nhiêu nhưng ông đã thấy hiện trạng đất đã có một đầu to, một đầu bé; các hộ giáp ranh với thửa đất của vợ chồng ông đã có mốc (giữa đất của ông và đất của ông T1 có bức tường trình ngăn cách, giữa đất của ông và đất của ông K có cọc tre bằng gỗ). Vợ chồng ông xác định cọc gỗ và bức tường trình là ranh giới đất giữa các hộ. Ngày 05/5/2011, ông Nguyễn Tiến T2 được UBND huyện K cấp GCNQSD đất số AG 124297 với diện tích 172,8m² nhưng trước đó, UBND xã T đã tiến hành đo đạc để xác định mốc giới các thửa đất tại thực địa. Căn cứ bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất đo vẽ ngày 23/4/2011 thể hiện: Thửa đất của gia đình ông Nguyễn Tiến T2 có cạnh phía Đông giáp nhà ông T1 có kích thước

26,38m, phía Tây giáp nhà ông K 27,07m, phía Nam giáp đường 6,66m, phía Bắc giáp mương 6,2m; gia đình ông Trần Đình T1 có cạnh phía Đông giáp nhà ông T2 có kích thước 26,38m, phía Tây giáp nhà ông H 26m, phía Nam giáp đường 8,05m, phía Bắc giáp mương 7,92m; gia đình ông Nguyễn Văn T5 có cạnh phía Đông giáp nhà ông T6 có kích thước 27,82m, phía Tây giáp nhà ông T2 27,07m, phía Nam giáp đường 7,02m, phía Bắc giáp mương 5,01m + 1,9m. Như vậy so với GCNQSD đất được cấp ngày 03/5/2007 của hộ ông T1, ông K, ông T6, ông H và GCNQSD đất cấp ngày 05/5/2011 của ông T2 thì hiện trạng thửa đất của gia đình ông T1, ông T2, ông K, ông T6 đều thay đổi. Các gia đình đều đồng ý xác nhận ranh giới hiện trạng thửa đất theo biên bản đo vẽ ngày 23/4/2011, không có tranh chấp (đã ký biên bản). Như vậy, đến ngày 23/4/2011, các hộ gia đình ông T2, ông T1, ông K đã xác định lại ranh giới đất, không còn giống với GCNQSD đất đã được cấp, diện tích, kích thước này phù hợp với kết quả đo vẽ xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án tiến hành. Theo kết quả đo vẽ về cạnh Đông Bắc nhà ông T2 (sau này là của bà L) có kích thước 6,2m thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp.

[4] Bên cạnh đó, vào năm 2012, gia đình ông K xây dựng nhà theo ranh giới đo vẽ năm 2011, vợ chồng ông T2 đã xác nhận mốc giới và hoàn toàn nhất trí với mốc giới xây dựng nhà của gia đình ông K, các bên không có ý kiến thắc mắc, cũng như không có tranh chấp gì nên ranh giới đất giữa hộ ông K và hộ ông T2 đã được xác định lại theo thỏa thuận. Đến năm 2018, vợ chồng ông T2 chuyển nhượng đất cho vợ chồng bà L, hai bên không đo vẽ hiện trạng. Việc UBND thị xã K cấp GCNQSD đất cho vợ chồng bà L theo số liệu trong GCNQSD đất cũ của vợ chồng ông T2 mà không đo vẽ, xác định lại hiện trạng là không phù hợp với thực tế sử dụng đất và mốc giới các hộ tự thống nhất lại từ trước.

[5] Từ những phân tích trên, HĐXX thấy Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L là có căn cứ, do đó cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà L, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thị xã Kinh Môn.

[6] Về án phí phúc thẩm: Kháng cáo của bà L không được chấp nhận nên bà L phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng.

[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; điểm đ khoản 1 Điều 12 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. Không chấp nhận kháng cáo của bà Phạm Thị L; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 23/2023/DS-ST ngày 25/9/2023 của Tòa án nhân dân thị xã Kinh Môn, tỉnh Hải Dương.

2. Về án phí: Bà Phạm Thị L phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được đối trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0000043 ngày 16/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Kinh Môn, tỉnh Hải Dương.

3. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm 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, ngày 13/3/2024.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Hải Dương;
- TAND, Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Kinh Môn;
- Các đương sự;
- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đoàn Thị Hương Nhu