

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HẢI DƯƠNG**

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

Bản án số: 74/2023/DS-PT

Ngày 20-9-2023

V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẢI DƯƠNG

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

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

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Hải Bằng và bà Vũ Thị Yến

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Công - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương tham gia phiên tòa:
Bà Phạm Thị Thùy - Kiểm sát viên

Ngày 20 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Hải Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 51/2023/TLPT-DS ngày 20/7/2023 về việc Tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 04/2023/DS-ST ngày 18/5/2023 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Hải Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 51/2023/QĐXX-PT ngày 10/8/2023, giữa:

1. *Nguyên đơn:* Bà Lê Thị H, sinh năm 1968; địa chỉ: thôn T, xã T, huyện T, tỉnh Hải Dương.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H: Ông Nguyễn Quốc Th, sinh năm 1956 và bà Nguyễn Thị Ngọc Á. Cùng địa chỉ: số 329 T, phường N, TP.H, tỉnh Hải Dương.

2. *Bị đơn:*

2.1. Bà Lê Thị P, sinh năm 1958; địa chỉ: thôn c, xã T, huyện T, tỉnh Hải Dương.

2.2. Anh Hoàng Thế T, sinh năm 1979; nơi đăng ký thường trú: thôn H, xã T, huyện T, tỉnh Hải Dương; nơi ở: thôn V, xã T, huyện T, tỉnh Hải Dương.

2.3. Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1954; địa chỉ: thôn V, xã T, huyện T, tỉnh Hải Dương.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Nguyễn Ngọc T, sinh năm 1968; địa chỉ: thôn T, xã T, huyện T, tỉnh Hải Dương.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T: Bà Lê Thị H.

3.2. UBND xã T, huyện T, tỉnh Hải Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Ngọc T1 - Chủ tịch UBND xã T.

3.3. Công ty C tỉnh Hải Dương; địa chỉ: 223 đường N, phường T, thành phố H, tỉnh Hải Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Vũ Văn Đ - Chủ tịch Hội đồng quản trị của Công ty C tỉnh Hải Dương.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đặng Đức Thh - Giám đốc Công ty C tỉnh Hải Dương; địa chỉ: số 5 H, phường N, thành phố H, tỉnh Hải Dương.

Có mặt bà H, bà Á, bà P và anh T. Các đương sự khác vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án dân sự sơ thẩm số: 04/2023/DS-ST ngày 18/5/2023 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Hải Dương vụ án có nội dung tóm tắt như sau:

Theo nguyên đơn bà H trình bày: Bà Lê Thị H và ông Nguyễn Ngọc T là chủ sử dụng thửa đất số 195 và thửa 109/2, tờ bản đồ số 10 tại thôn T, xã T, huyện T, tỉnh Hải Dương, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số BK 965352 cấp ngày 16/8/2012. Vợ chồng bà đã ra ở thửa đất này từ năm 1992. Giáp thửa 195 là một ngõ đi chung của tập thể. Hiện nay, giữa thửa đất của gia đình bà H và ngõ đi nêu trên không còn tồn tại cột mốc hay mốc giới lịch sử nào làm mốc giới đất. Năm 2009, ba hộ gia đình gồm bà P, bà M, anh T đã tự ý đổ đường bê tông lấn vào phần đất gia đình bà H. Vợ chồng bà H nhiều lần trao đổi với bà P, bà M và anh T trong ngõ nhưng họ không nghe. Tháng 5/2022 vợ chồng bà phá nhà lán cũ xây từ năm 1992 (*nhà giáp đường 390*) để xây lại lán mới. Khi xây, vợ chồng bà muốn xây tường lán đúng mốc giới đất nhưng anh T, bà M, bà P gây khó dễ, không cho xây. Do vậy, bà H khởi kiện đề nghị Tòa án xác định đúng mốc giới đất giữa gia đình bà với ngõ đi, buộc bị đơn trả lại phần đất đã lấn chiếm cho vợ chồng bà. Nếu có căn cứ xác định phần lề đường thuộc quyền sử dụng của vợ chồng bà, đề nghị Tòa án buộc Công ty C di dời ống nước sạch sang vị trí khác để trả lại đất cho vợ chồng bà sử dụng.

Bị đơn bà M, bà P và anh T trình bày: Ngõ đi giáp đất nhà bà H là lối đi chung của tập thể, do UBND xã T quản lý; không nằm trong GCNQSD đất của

nhà ai. Trước đây, ngõ đi này là đường đất, khoảng năm 1997-1998, để việc đi lại được thuận tiện, mấy hộ dân trong ngõ đã tự nguyện làm bê tông ngõ đi. Khi đổ bê tông, có để lại lề đường mỗi bên khoảng 30cm để làm lối thoát nước. Hiện nay, phần tiếp giáp giữa đất nhà bà H và ngõ đi nêu trên không còn tồn tại cột mốc nào làm mốc giới, ranh giới đất. Tuy nhiên, độ rộng ngõ đi này từ trước đến nay vẫn vậy, nguyên đơn khởi kiện là không có căn cứ, đề nghị Tòa án bác đơn khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Người đại diện của UBND xã T trình bày: Ngõ đi giáp thửa đất nhà bà H là lối đi chung của tập thể, do UBND xã T quản lý, không thuộc quyền sử dụng riêng của gia đình nào. UBND xã không lưu giữ tài liệu gì phản ánh độ rộng của đường ngõ này qua các thời kỳ.

- Người đại diện của Công ty C tỉnh Hải Dương xác định ống nước đặt ngầm dưới lề đường giáp tường công trình thửa đất nhà bà H là tài sản do công ty lắp đặt nhằm mục đích cung cấp nước sạch cho các hộ dân. Nếu có căn cứ xác định lề đường này thuộc quyền sử dụng đất của gia đình bà H, thì Công ty nhất trí di dời ống nước sang vị trí khác để trả lại đất cho gia đình bà H.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 04/2023/DS-ST ngày 18/5/2023, Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Hải Dương quyết định: Áp dụng Điều 166, Điều 170, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 164, Điều 166, Điều 175 Bộ luật Dân sự. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Xác định ranh giới đất giữa thửa 195 của vợ chồng bà H ông T với ngõ đi là đoạn thẳng G'F'E'D (có sơ đồ chi tiết kèm theo). Công ty Cổ phần nước sạch và vệ sinh môi trường tỉnh Hải Dương có trách nhiệm di dời ống nước sạch sang vị trí khác để trả lại đất cho vợ chồng bà H, ông T. bà H, ông T được giữ nguyên hiện trạng mi cửa sổ nằm trong đoạn EF (có sơ đồ chi tiết kèm theo) như hiện nay. Khi nào xây lại nhà mới, vợ chồng bà H có trách nhiệm xây đúng trong giới hạn phần đất của mình.

Ngoài ra bản án còn quyết định về phần án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bà H có đơn kháng cáo bản án, xác định Tòa án cấp sơ thẩm xét xử không đúng pháp luật. bà M, bà P, anh T kháng bản án, đề nghị giữ nguyên ngõ đi theo hiện trạng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà H và người đại diện theo ủy quyền của bà H đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo và chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H. bà P và anh T đề nghị giữ nguyên ranh rới ngõ đi theo hiện trạng.

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; đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà H, các bị đơn bà P, bà M và anh T; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng, kháng cáo của nguyên đơn bà H; các bị đơn bà M, bà P và anh T trong thời hạn luật định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm. Tại phiên tòa, một số đương sự vắng mặt nhưng không ảnh hưởng đến việc xét xử nên Tòa án xét xử vụ án theo quy định. Bà M, bà P và anh T là đồng bị đơn, có cùng nội dung kháng cáo nên Tòa án xem xét kháng cáo của các đồng bị đơn, mặc dù bà M vắng mặt.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn và các bị đơn, thì thấy:

[3] Về nguồn gốc thửa đất của vợ chồng bà H: Theo sổ mục kê và bản đồ 299, thuộc thửa 44, diện tích 1.044m², đất hợp tác xã. Năm 1991, gia đình bà H đổi đất trong làng lấy một phần đất này. Năm 1992, gia đình bà H ra sinh sống tại phần đất này. Quá trình quản lý, sử dụng đất, ngày 20/9/2006 gia đình bà H được UBND huyện T cấp GCNQSD đất lần đầu, diện tích 352m² đất ở, thửa đất 195. Năm 2012 vợ chồng bà H đổi một phần đất tại thửa 195 với hộ giáp ranh là bà Nguyễn Thị Đ. Sau khi đổi đất, ngày 16/8/2012 vợ chồng bà H đã được cấp lại GCNQSD đất. Theo GCNQSD đất cấp năm 2012, bà H ông T được sử dụng hai thửa, gồm: Thửa 195 có diện tích 335m² đất ở và thửa 109/2= 19m² đất ao, tổng diện tích hai thửa là 354m². Cạnh phía Tây (*giáp đường 390*) dài 11,4m. Cạnh phía bắc (*giáp thửa đất nhà bà Đ*) là đoạn thẳng gấp khúc, có kích thước liên tiếp 7,5m; 9,5m; 12m; 3,3m; 2,8m. Cạnh phía đông dài 7,9m. Cạnh phía nam (*giáp đường ngõ đi*) có kích thước liên tiếp là 17,5m; 13,4m. Thửa đất của gia đình bà H thể hiện tại phía đông bắc của thửa đất có khuyết vào thửa đất cạnh phía đông 3,3m; cạnh phía bắc 2,8m. Theo kết quả đo thẩm định, hiện trạng diện tích đất của gia đình bà H là 294,8m², (*giảm 59,2m²*). Cạnh phía tây của thửa đất dài 10,2m. Cạnh phía bắc là đoạn thẳng (*không còn đoạn thẳng gấp khúc*), có kích thước liên tiếp 10,03m; 17,45m. Cạnh phía đông dài 10,61m. Cạnh phía nam có kích thước liên tiếp là 7,41m; 9,94m; 11,37m. Như vậy, về hình thể của thửa đất có sự thay đổi (*phía đông bắc của thửa đất không bị khuyết một góc vào thửa đất*), tất cả số đo các cạnh tứ cận của thửa đất đều có thay đổi. Đặc biệt, các cạnh tiếp giáp thửa đất của gia đình bà H với thửa đất của bà Đ có sự thay đổi về kích thước và thay đổi về hình thể.

[4] Về nguồn gốc ngõ đi tiếp giáp thửa đất số 195: Tại bản đồ 299 không thể hiện ngõ đi này, là phù hợp với kết quả xác minh tại địa phương, thể hiện trước thời kỳ đo bản đồ 299 và tại thời điểm đo bản đồ 299, ngõ đi này là bờ vùng đi ra đồng, ngõ đi có chiều rộng nhỏ, dưới 1,5m nên không đủ điều kiện tiêu chuẩn để được thể hiện vào bản đồ 299. Thời kỳ này, phần đất của gia đình bà H là đất tập thể, thuộc UBND xã quản lý, chưa có hộ dân sinh sống. Theo Bản đồ đo vẽ năm 1997, đã thể hiện độ rộng của ngõ đi, đoạn đầu ngõ đi (*từ đường 390*) rộng 2,42m; đoạn giữa rộng 1,44m, đoạn sau rộng 1,6m. Theo bản đồ năm 2010 có thể hiện ngõ đi nhưng không thể hiện độ rộng. Theo đo đạc hiện trạng, toàn bộ ngõ đi bao gồm cả phần đổ bê tông và phần đất trống còn lại hai bên phần đường bê tông thể hiện, đoạn đầu ngõ đi rộng 2,39m; đoạn giữa rộng 2,31m và 2,46m, đoạn sau rộng 2,2m. Do phần ngõ đi đã làm đường bê tông thể hiện, đoạn đầu ngõ đi rộng 1,17m; đoạn giữa rộng 1,77m và 1,66m; đoạn sau rộng 1,65m.

[5] Như vậy, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất của gia đình bà H không phản ánh đúng hiện trạng sử dụng đất nên không là chứng cứ duy nhất để xem xét giải quyết tranh chấp về ranh giới, mốc giới đất giữa thửa đất của gia đình bà H với ngõ đi. Diện tích hiện trạng thửa đất bị thiếu so với giấy chứng nhận không phải là căn cứ để xác định ranh giới, mốc giới đất. Các số liệu phản ánh về ngõ đi tại các bản đồ qua các thời kỳ cũng không phải là căn cứ duy nhất để xác định ranh giới, mốc giới đất.

[6] Hội đồng xét xử căn cứ vào hiện trạng, quá trình sử dụng đất và các tài liệu chứng cứ đã được thu thập để xác định ranh giới, mốc giới đất. Theo tài liệu xác minh, ngõ đi đã tồn tại từ lâu. Sau khi gia đình bà H đổi đất năm 1991, không có tài liệu nào thể hiện gia đình bà H được bàn giao phần đất tiếp giáp ngõ đi có diện tích là bao nhiêu, kích thước, tứ cận của thửa đất được bàn giao cũng không xác định; ranh giới, mốc giới đất cũng không xác định cụ thể. Đặc biệt, tọa độ về ranh giới, mốc giới của thửa đất tiếp giáp ngõ đi cũng không xác định vị trí cụ thể, không có tài liệu xác định về độ rộng của ngõ đi. Năm 1992, khi ra sinh sống tại thửa đất, gia đình bà H đã xây dựng lán, xây tường nhà tiếp giáp ngõ đi. Khi xây dựng, không có tài liệu thể hiện chính quyền địa phương hoặc hộ dân sử dụng ngõ đi xác định về ranh giới, mốc giới đất. Quá trình quản lý, sử dụng đất, năm 2005 gia đình chị Hoa có đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2006, được cấp lần đầu diện tích 352m². Theo bà H khai khi xây dựng có để lại một phần đất; nhưng không có tài liệu, chứng cứ xác định bà H có để lại một phần đất hay không, hoặc nếu có để lại, thì để lại bao nhiêu. Tòa án cấp sơ thẩm đã cho thôn, đào thăm định tại các vị trí khác nhau của lề đường tiếp giáp giữa tường nhà của gia đình bà H với phần đường đổ bê

tông. Kết quả thăm định, thể hiện: Dưới lòng đất của lề đường có vết tích xây dựng của gia đình bà H, như tường ba banh, phần trật đồ, cọc tre, cát đen. Do vậy, việc bà Hòa trình bày khi xây tường nhà không xây hết đất là có căn cứ chấp nhận. bà H trình bày, khi ra sinh sống tại thửa đất này, đã xây tường lùi vào so với ranh giới, mốc giới đất khoảng 30cm. Lời khai của bà H không có căn cứ chứng minh. Ranh giới hiện trạng thửa đất của gia đình bà H với ngõ đi là đoạn thẳng nối bởi các điểm D, E, F, G. Căn cứ vào kết quả thăm định, khi thuôn, đào đất tại các vị trí F, E thể hiện có một lớp trật xi măng, bê tông mỏng, cọc tre cách móng tường nhà bà H 20cm. Vì vậy, Tòa án căn cứ vào kết quả thăm định này để xác định ranh giới thửa đất của gia đình bà H với ngõ đi là đoạn thẳng cách tường nhà bà H 20cm (0,2m).

[7] Cấp sơ thẩm căn cứ vào hành vi im lặng của vợ chồng bà H khi bà P, bà M, anh T đổ một phần bê tông trên ngõ đi để xác định là sự thỏa thuận lại về ranh giới, mốc giới đất của ngõ đi với thửa đất của gia đình bà H là chưa đủ căn cứ. Từ những phân tích trên, HĐXX không chấp nhận kháng cáo của bà H; chấp nhận một phần kháng cáo của bà M, bà P và anh T. Sửa bản án sơ thẩm, xác định lại ranh giới thửa đất của gia đình bà H với ngõ đi là đoạn thẳng nối bởi các điểm G1, F1, E1, D1. GG' = 0,36m, trên đoạn GG' xác định điểm G1, GG1 = 0,2m. FF' = 0,29m, trên đoạn FF' xác định điểm F1, FF1 = 0,2m. EE' = 0,48m, trên đoạn EE' xác định điểm E1, EE1 = 0,2m. DD' = 0,23m, trên đoạn DD' xác định điểm D1, DD1 = 0,2m (Có sơ đồ kèm theo).

[8] Về án phí: Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm bị kháng cáo nên nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[9] Các Quyết định khác của bản án sơ thẩm, cấp phúc thẩm không xét và đã có hiệu lực kể từ khi hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của 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, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận kháng cáo của bà H. Chấp nhận một phần kháng cáo của bà M, bà P và anh T. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 04/2023/DS-ST ngày 18/5/2023 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Hải Dương.

2. Căn cứ Điều 166, Điều 170 và Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 164, Điều 166 và Điều 175 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị H. Xác định ranh giới đất giữa thửa 195 của vợ chồng bà H ông T với ngõ đi là đoạn thẳng G1F1E1D1 (có sơ đồ kèm theo).

3. Về án phí: bà H, bà M, bà P và anh T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả bà H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng số: AA/2022/0000877 ngày 07/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T. Hoàn trả anh T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng số: AA/2022/0000878 ngày 10/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm 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:

- Đương sự;
- VKSND tỉnh Hải Dương;
- TAND huyện T;
- Chi cục THA dân sự huyện T;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, Tòa Dân sự.

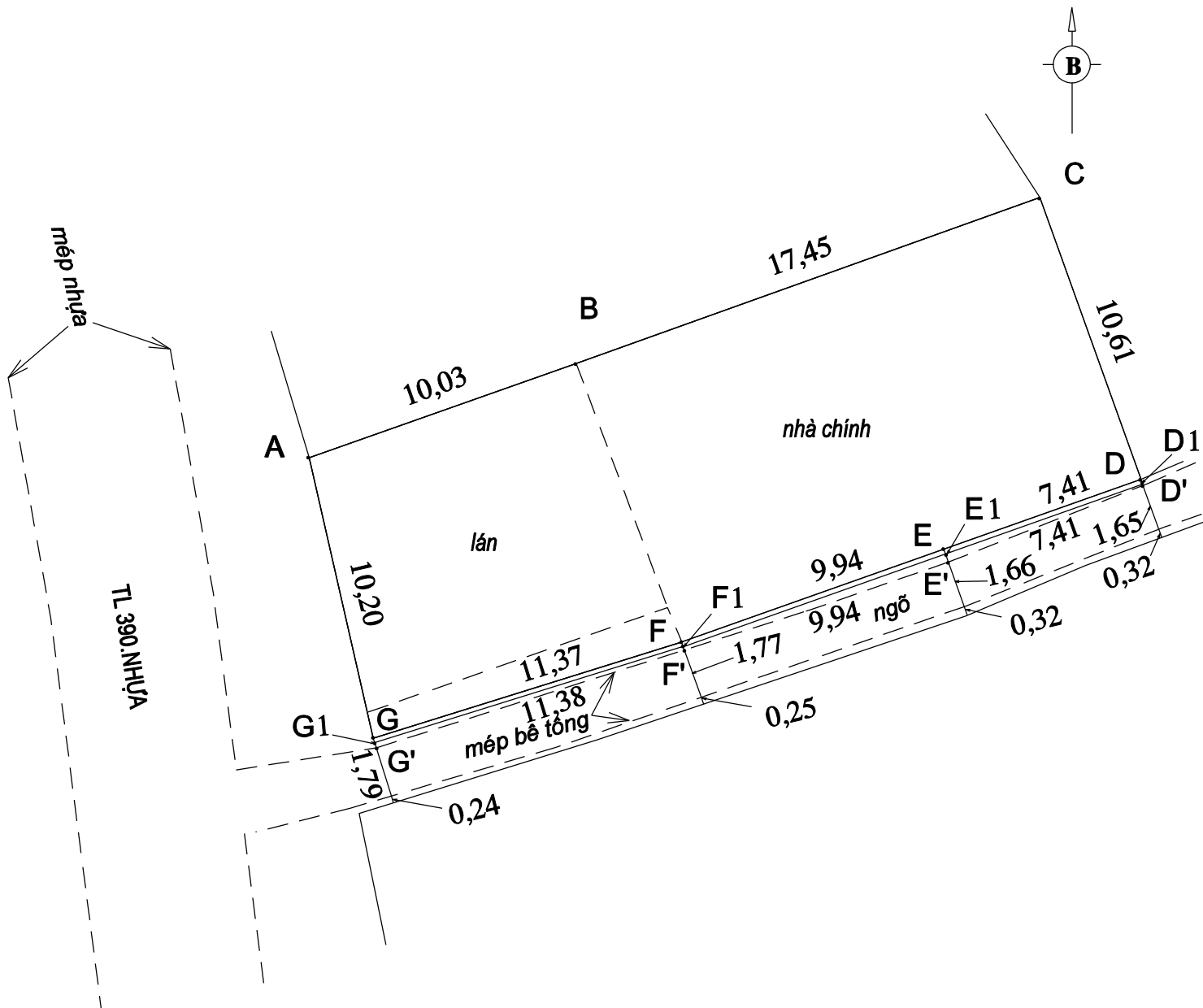
**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Văn Sơn

SƠ ĐỒ HIỆN TRẠNG THỬA ĐẤT SỐ 109/2,195, TỜ BẢN ĐỒ SỐ 10

Địa chỉ thửa đất: xã Thanh Cường, huyện Thanh Hà, tỉnh Hải Dương.

Vụ án DSST: NĐ Lê Thị Hoa - BD Lê Thị Phúc, Hoàng Thế Tuấn, Nguyễn Thị Mơ



Ghi chú:

- Diện tích hiện trạng thửa đất hình ABCDEFG đến A = 294.8 m².
- Diện tích hình DEFGG'F'E'D' đến D = 10.6 m².
- GG' = 0,36m; GG1 = 0,2m. FF' = 0,29m; FF1 = 0,2m.
EE' = 0,48m; EE1 = 0,2m. DD' = 0,23m; DD1 = 0,2m.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA

Nguyễn Văn Sơn