TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH THANH HOÁ**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 134/2024/DS-PT
Ngày: 15/11/2024
"V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất"

NHÂN DANHNƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH THANH HÓA

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Hiệu

Các Thẩm phán: 1. Bà Lê Thị Phương Thanh

2. Ông Phạm Trường Du

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Đỗ Thị Hương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thanh Hóa tham gia phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thanh Thủy - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 30/10 và 15/11 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 76/2024/TLPT-DS ngày 09 tháng 9 năm 2024 về tranh chấp "Quyền sử dụng đất". Do Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2024/DS-ST ngày 10 tháng 7 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa bị kháng cáo; giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: - Ông Ngô Văn K, sinh năm 1958; có mặt.

- Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1963; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị L: Ông Ngô Văn K (Theo giấy ủy quyền ngày 15/6/2023).

Cùng địa chỉ: Xóm A, xã Đ, huyện T, tỉnh Thanh Hóa

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Ngô Văn K: Luật sư Mã Thị K1 - Công ty L1 - thuộc Đoàn Luật sư tỉnh T; có mặt.

Địa chỉ: Số F đường B, phường T, thành phố T.

2. Bị đơn: - Ông Nguyễn Tất P, sinh năm 1960; có mặt.

- Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1962; vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Xóm A, xã Đ, huyện T, tỉnh Thanh Hóa.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Ngô Văn K: Luật sư Lê Thị Hoài T - Văn phòng L2; có mặt.

Địa chỉ: Số G L, phường T, thành phố T, tỉnh Thanh Hóa.

Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn Tất P và bà Nguyễn Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN

** Theo Đơn khởi kiện ngày 30/5/2023, các văn bản trình bày và trong quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn Ngô Văn K trình bày:*

Vào năm 1980, vợ chồng ông Ngô Văn K và bà Nguyễn Thị L mua một thửa đất của ông Ngô Văn Ư. Sau này là thửa số 66 tờ bản đồ số 2 diện tích 613m^2 bản đồ địa chính xã Đ năm 1993. Khoảng năm 1993, vợ chồng ông bà được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 613m^2 đứng tên Ngô Văn K và Nguyễn Thị L. Ông bà đã nộp sổ đỏ cho UBND huyện T khi cấp đổi sang sổ hồng và ngày 16/4/2015 ông Ngô Văn K và bà Nguyễn Thị L đã được UBND huyện T cấp Giấy CNQSDĐ số BV 161991, số vào sổ cấp giấy CH 002468- số 925/QĐ-UBND; diện tích 633,2m^2 thửa 92 tờ bản đồ số 8 bản đồ địa chính xã Đ, có giáp ranh: Phía Bắc giáp đường giao thông, phía Nam giáp đất nhà ông K2 và ông C, phía Đông giáp nhà ông P và ông T1, phía Tây giáp đất nhà bà N.

Vợ chồng ông ở trên thửa đất từ năm 1983 đến nay. Trước đây giáp ranh đất nhà ông và nhà ông P là hàng rào râm bụt và cúc tần. Ông P chặt hàng rào để xây tường rào không được sự thống nhất của ông bà. Ông P tự xây tường rào không mượn thợ, không căng dây và xây nhiều lần, mỗi lần xây vài mét tường rào, lúc đầu xây thấp, sau đó xây cao dần lên. Đến tháng 03/2023, ông P mới xây hoàn thành bức tường rào bị cong và nghiêng sang đất nhà ông bà.

Ông P có đóng ngạch xỉ vôi và xếp ở vườn đến năm 2014, 2015 mới dùng ngạch này xây tường rào chứ ông P không xây từ năm 1989 như ông P trình bày. Khoảng năm 2017, ông làm rãnh thoát nước sinh hoạt và nước từ ao nhà ông ra mương phía Bắc, làm sau khi ông P xây móng tường rào.

Sau khi xem sơ đồ đo đạc hiện trạng của Phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện T, ông bà xác định vị trí đất tranh chấp là tường rào giáp ranh đất của nhà ông bà và nhà ông P, được thể hiện trên sơ đồ đo đạc hiện trạng của Phòng đăng ký quyền sử dụng đất có diện tích: 13,2m^2. Diện tích đất hiện trạng 620m^2, đất hiện trạng sử dụng nhà ông bà đang thiếu 13,2m^2 so với diện tích đất được công nhận trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 633,2m^2, số giấy BV 161991 số vào sổ cấp Giấy CH 002468- số 925/QB-UBND do UBND huyện T cấp ngày 16/4/2015.

Thời điểm biết thiếu đất, năm 2023 ông bà đã đề nghị UBND xã Đ giải quyết nhưng không thành. Do đó, ông bà làm đơn khởi kiện đề nghị Tòa án nhân dân huyện Triệu Sơn căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bản đồ địa chính xã Đ các thời kỳ để giải quyết buộc vợ chồng ông P bà H phải trả lại đất cho vợ chồng ông bà 16,5m^2, tại buổi hòa giải ông bà yêu cầu trả lại diện tích đất 13,2m^2.

Tuy nhiên, để thuận lợi cho việc sử dụng đất ông bà tự nguyện đề nghị Tòa án điều chỉnh mốc đất giữa nhà ông với nhà ông P và bà H giáp với đất nhà ông T1 (điểm số 3 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, điểm B trên sơ đồ đất) đến mép tường rào ông P nối với mốc đất phía Bắc giáp ngõ đi (điểm số 2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất - điểm A trên sơ đồ đất), được diện tích 9,2m^2. Ông P và bà H phải di dời tường rào và cây bưởi để trả cho ông K, bà L diện tích đất lấn chiếm 9,2m^2.

** Bị đơn ông Nguyễn Tất P và bà Nguyễn Thị H trình bày như sau:*

Tháng 6/1988, vợ chồng ông Nguyễn Tất P và bà Nguyễn Thị H mua đất của ông Vũ Trọng D và ở từ đó đến nay, khi đó hàng rào râm bụt và cúc tần giáp ranh đất nhà ông và nhà ông K. Năm 1989 ông xây móng tường rào dài khoảng 21m từ đường phía Bắc đến giáp đất nhà ông T1 bằng gạch đỏ nung vỡ, hồ vôi trộn xỉ than, xây bên phần đất nhà ông P, bên cạnh hàng rào râm bụt và cúc tần. Đoạn từ đường vào dài khoảng 6m thì tường cao khoảng 1,2m; đoạn giáp nhà ông T1 cao 60cm. Ông xếp gạch vồ trên móng tường. Khoảng năm 1993, ông được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bìa đỏ diện tích 680m^2 thửa số 42 tờ bản đồ số 02 diện tích 680m^2 bản đồ địa chính xã Đ năm 1993. Năm 1996, ông lấy hồ xi và gạch vồ xây trên móng cũ đoạn giáp nhà ông T1 dài khoảng 15m, cao 1,8m. Tháng 3/2023, ông xây phần tường đoạn giáp ngõ dài khoảng 6m trên nền móng cũ cao lên 1,8m. Ông xây tường rào 03 lần: Lần thứ nhất xây móng tường vào năm 1989 bằng gạch nung vỡ, xỉ than và vôi cao 1,2m dài 6m; lần thứ 2 xây vào năm 1996 xây bằng xi măng, ngạch đóng từ xỉ than đoạn giáp nhà ông T1 (dài khoảng 15m); Lần thứ 3 xây vào năm 3/2023, xây đoạn giáp ngõ trên móng cũ cao 60cm dài khoảng 6m). Sau khi ông xây móng tường rào, ông K chặt hàng rào râm bụt, cúc tần và làm rãnh nước giáp bờ tường rào nhà ông để thoát nước từ ao nhà ông K ra phía Bắc đường làng chảy ra mương của làng. Ông K chặt hàng rào thời gian nào ông không biết.

Ông K trình bày ông xây tường rào năm 2014, 2015 trong thời gian vợ chồng ông K đi vắng là không đúng. Ông xây tường rào 03 thời điểm trên, khi xây tường rào vợ chồng ông K, bà L đều biết và không có ý kiến gì. Thời điểm ông xây tường rào, hàng xóm không có ai biết, không có ai làm chứng. Vợ chồng ông tự xây tường rào, không thuê, không mượn ai cả.

Sau khi xem sơ đồ đo đạc hiện trạng của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T, ông xác định vị trí đất tranh chấp là tường rào giáp ranh đất của nhà ông và nhà ông K. Thửa đất đã được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 134198 số vào sổ cấp giấy CH003114- số 4294/QĐ-UBND ngày 10/8/2017 tại thửa 89 tờ bản đồ số 08 bản đồ xã Đ, diện tích 701,8m^2 đứng tên ông Nguyễn Tất P và bà Nguyễn Thị H. Giấy chứng nhận QSD đất này đang có giá trị pháp lý, vợ chồng ông đồng ý và không có ý kiến gì đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 10/8/2017. Phần đất ông đang sử dụng đang

thiếu 1,3m^2 đất. Ông không lấn chiếm đất nhà ông K nên ông không đồng ý trả đất cho nhà ông K.

* Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 11/10/2023: Trên thửa đất số 92 tờ bản đồ số 08 bản đồ địa chính xã Đ của ông Ngô Văn K và bà Nguyễn Thị L có 02 ngôi nhà xây dựng kiên cố, bếp, công trình phụ, sân, vườn trồng cây cối, tường rào bao quanh thửa đất, diện tích đất đo hiện trạng: 620m^2.

Trên thửa đất thửa 89 tờ bản đồ số 08 bản đồ xã Đ của ông Nguyễn Tất P và bà Nguyễn Thị H có 02 ngôi nhà xây dựng kiên cố, bếp, công trình phụ, sân vườn trồng cây cối, tường rào bao quanh thửa đất. Diện tích đất đo thực trạng: 700,5m^2, diện tích đất giảm 17,0m^2 (vị trí số 2 trong bản đo đạc hiện trạng thửa đất) do thay đổi ranh giới đất theo hiện trạng, diện tích tăng 3,5m^2 (vị trí số 3 trong bản đo đạc hiện trạng thửa đất) do thay đổi ranh giới đất theo hiện trạng.

Diện tích đất tranh chấp 13,2m^2 (vị trí số 1 trong bản đo đạc hiện trạng thửa đất) trên phần đất tranh chấp có 1 cây bưởi và 1 bức tường rào của nhà ông Nguyễn Tất P và bà Nguyễn Thị H.

* Biên bản định giá tài sản ngày 17/4/2024 xác định: Tường rào diện tích 36,48m^2 trị giá 3.100.000đ, 01 cây bưởi trị giá 580.000đ; giá đất thị trường tại thời điểm định giá 1.000.000đ/m^2: 13,2m^2 x 1.000.000đ = 13.200.000đ.

*** Tại Bản án số 13/2024/DS-ST ngày 10/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa đã quyết định:**

Căn cứ: Khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điểm a, c khoản 1 Điều 39, các Điều 147, 165, 166, 271, 273 của Bộ Luật tố tụng dân sự. Khoản 1 Điều 12, các Điều 166, 170, 203 Luật Đất đai năm 2013; Các Điều 166, 175, 176 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14 và Điều 15 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, nộp án phí và lệ phí Tòa án; Điều 2 Luật Người cao tuổi.

Xử: 1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Văn K và bà Nguyễn Thị L; Buộc ông Nguyễn Tất P và bà Nguyễn Thị H phải trả 9,2m^2 đất thuộc một phần thửa đất số 92 tờ bản đồ số 08, bản đồ địa chính xã Đ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 161991, số vào sổ cấp Giấy CH 002468- số 925/QB-UBND do UBND huyện T cấp ngày 16/4/2015 cho ông Ngô Văn K và bà Nguyễn Thị L.

Xác định đường ranh giới của hai thửa đất số 89, 92 tờ bản đồ số 08 bản đồ địa chính xã Đ là đường thẳng nối từ điểm A đến điểm B (Có sơ đồ đất kèm theo Bản án).

Các đương sự được quyền liên hệ với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Buộc ông P và bà H phải di dời cây bưởi, tháo dỡ tường rào để trả đất cho ông K và bà L.

2. Về án phí: Miễn nộp toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm cho ông Nguyễn Tất P và bà Nguyễn Thị H.

3. Về chi phí đo đạc, thẩm định, định giá tài sản: Buộc ông Nguyễn Tất P và bà Nguyễn Thị H phải chịu: 5.439.000đ chi phí đo đạc, thẩm định, định giá tài sản. Nguyên đơn đã nộp tiền tạm ứng chi phí đo đạc, thẩm định, định giá tài sản nên ông P và bà H có nghĩa vụ hoàn trả số tiền 5.439.000đ (Năm triệu, bốn trăm ba mươi chín nghìn đồng) cho ông K và bà L.

Ngoài ra bản án còn tuyên quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

* Ngày 19/7/2024, bị đơn ông Nguyễn Tất P và bà Nguyễn Thị H làm đơn kháng cáo; đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy Bản án sơ thẩm số 13/2024/DS-ST ngày 10/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa. Lý do: Bản án sơ thẩm không đúng quy định pháp luật, không khách quan, không công bằng đối với quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình bị đơn. Hiện trạng đất hai gia đình đã sử dụng ổn định từ những năm 1980 đến nay.

**** Tại phiên tòa phúc thẩm:*** Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện; bị đơn không rút đơn kháng cáo, thay đổi nội dung kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử sửa Bản án dân sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Triệu Sơn theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện.

- Bị đơn trình bày quan điểm: Gia đình ông sử dụng đất ổn định từ năm 1986 đến nay đã gần 40 năm không có tranh chấp, bức tường được xây từ năm 1989 để ngăn cách với đất gia đình ông K, xây dựng nhiều lần, gia đình K chứng kiến nhưng không có ý kiến gì. Hiện nay phần chân tường gạch đã mục, rêu phong. Bức tường rào từ phía Bắc về phía Nam không thẳng, là do phía Nam (giáp đất nhà ông T1 và ông K) nhà ông có cái ao, bờ bị lở, khi xây móng tường rào ông đã lùi vào khoảng 70cm, nên mốc giới phía Nam tường rào chưa xây hết đất so với hồ sơ năm 1993. Như vậy, đúng thực tế là gia đình ông đang một phần đất hình lá cờ nằm bên nhà ông K. Hiện trạng tứ cận thửa đất gia đình ông sử dụng ổn định từ khi mua của ông D và đúng theo bản đồ năm 1993, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 1994 là 680m^2; đến năm 2015 đổi sang sổ hồng lại ghi 701,8m^2, gia đình ông không biết tại sao lại tăng 21,8m^2. Gia đình ông không lấn chiếm đất nhà ông K và không lấn chiếm ra đường thôn. Ông P đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giữ nguyên hiện trạng thửa đất, bác toàn bộ đơn khởi kiện của nguyên đơn.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích cho nguyên đơn trình bày quan điểm: Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên Bản án sơ thẩm. Lý do:

Nguồn gốc đất gia đình ông K và gia đình ông P đều nhận chuyển nhượng lại, diện tích trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang có giá trị cả hai gia đình đều tăng so với diện tích hai gia đình đã được cấp từ năm 1994.

Theo kết quả đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T ngày 10/11/2023, đã lồng ghép sơ đồ thửa đất trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gia đình ông P và ông K được cấp với hiện trạng thửa đất thì diện tích đất của gia đình ông K đang sử dụng là 620m^2, thiếu 13,2m^2; Thửa đất gia đình ông P tăng diện tích. Ranh giới thửa đất gia đình ông P và ông K đang có hình vòng cung, cụ thể là cong khúc giữa và cong sang phía nhà ông K, diện tích cong sang là 13,2m^2; mà theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng của hai gia đình đã được cấp thì ranh giới này là đường thẳng.

Năm 1989 khi ông P chuẩn bị xây tường rào thì có bàn với gia đình ông K để cùng xây, nhưng ông K không đồng ý vì ông P xác định mốc giới không đúng, thời gian đầu ông P xếp gạch đặt móng, sau đó mới xây mỗi năm một ít, cho đến năm 2023 mới hoàn thành bức tường rào. Năm 1994, 1995 gia đình ông K đi vắng thì gia đình ông P xây tường rào cao khoảng 1,2m, lúc này bức tường còn thấp khó phát hiện bị cong, đến năm 2023 ông P xây tiếp cao thành 1,8m thì ông K nhìn rõ bức tường cong, nên mới phát sinh tranh chấp.

- Ý kiến của ông K: Thống nhất toàn bộ nội dung trình bày của Luật sư bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho ông và ông bổ sung nội dung sau: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào hồ sơ địa chính qua các thời kỳ, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hai gia đình đã được cấp và kết quả đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T ngày 10/11/2023 để giải quyết tranh chấp; xác định mốc giới đất giữa hai gia đình: Mép tường ngoài phía Bắc kéo đến mép tường ngoài phía Nam bức tường, giáp đất nhà ông T1, diện tích đất đất lấn chiếm là 13,2m^2; nhưng ông K chỉ yêu cầu gia đình ông P phá bức tường trả lại cho gia đình ông 9,2m^2 theo sơ đồ kèm theo Bản án sơ thẩm. Nếu gia đình ông P vẫn không đồng ý thì đề nghị Hội đồng xét xử kéo thẳng từ mép ngoài tường rào phía Bắc đến mép ngoài tường rào phía Nam mà gia đình ông P đã xây dựng, để trả lại đất cho gia đình ông K theo đường thẳng trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hai bên gia đình đã được cấp.

**** Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa:***

- Quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký đều tuân theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đương sự thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ.

- Quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Tất P và bà Nguyễn Thị H, sửa Bản án sơ thẩm số 13/2024/DSST ngày 10/7/2024

của Tòa án nhân dân huyện Triệu Sơn theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Văn K, bà Nguyễn Thị L.

Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên toà và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thanh Hóa tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng.

Nguyên đơn ông Ngô Văn K, bà Nguyễn Thị L khởi kiện bị đơn ông Nguyễn Tất P, bà Nguyễn Thị H liên quan đến tranh quyền sử dụng đất; đối tượng tranh chấp và bị đơn có địa chỉ tại huyện T, tỉnh Thanh Hóa, nên Tòa án nhân dân huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét thủ tục kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Tất P, bà Nguyễn Thị H.

Ngày 10/7/2024, Tòa án nhân dân huyện Đông Sơn ban hành Bản án số 13/2024/DS-ST; bị đơn ông Nguyễn Tất P, bà Nguyễn Thị H không thống nhất với bản án, nên ngày 17/10/2024 đã làm đơn kháng cáo và nộp trong thời hạn quy định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[3] Xét nội dung kháng cáo của bị đơn.

[3.1] Hồ sơ địa chính qua các thời kỳ và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất liên quan đến hai thửa đất đang tranh chấp.

* Đối với thửa đất gia đình ông Ngô Văn K đang sử dụng:

- Hồ sơ 299/TTg năm 1985: Một phần diện tích thửa số 01 tờ bản đồ số 02, diện tích nguyên thửa 35.020m^2 "T" (đo bao); không có sổ mục kê.

- Hồ sơ địa chính năm 1993: Thửa số 66 tờ bản đồ 02 diện tích 613m^2, loại đất T; chủ sử dụng: Ngô Văn Khoái;

- Hồ sơ địa chính năm 2002: Thửa số 72 tờ bản đồ 02 diện tích 613m^2, loại đất ONT; chủ sử dụng: Ngô Văn K;

- Hồ sơ địa chính năm 2010: Thửa số 92 tờ bản đồ 08 diện tích 633,2m^2, loại đất ONT; chủ sử dụng: Ngô Văn K.

Ngày 16/4/2015 ông Ngô Văn K và bà Nguyễn Thị L được UBND huyện T cấp Giấy CNQSD đất số BV 161991, số vào sổ cấp GCN: CH 002468 số 925/QĐ-UBND đối với thửa đất số 92 tờ bản đồ 08, diện tích 633,2m^2, đất ở tại nông thôn (cấp mới GCN, đất hình thành trước ngày 18/12/1980; nguồn gốc sử dụng đất: Công nhận QSD đất như giao đất không thu tiền sử dụng đất), (BL 96).

* Đối với thửa đất gia đình ông Nguyễn Tất P đang sử dụng:

- Hồ sơ 299/TTg năm 1985: Một phần diện tích thửa số 01 tờ bản đồ số 02, diện tích nguyên thửa 35.020m^2 "T" (đo bao); không có sổ mục kê.

- Hồ sơ địa chính năm 1993: Thửa số 42 tờ bản đồ 02 diện tích 680m^2, loại đất T; chủ sử dụng: Nguyễn Tất P;

- Hồ sơ địa chính năm 2002: Thửa số 73 tờ bản đồ 02 diện tích 680m^2, loại đất ONT; chủ sử dụng: Nguyễn Tất P;

- Hồ sơ địa chính năm 2010: Thửa số 89 tờ bản đồ 08 diện tích 701,8m^2, loại đất ONT; chủ sử dụng: Ngô Văn K.

Ngày 05/10/2015 ông Nguyễn Tất P và bà Nguyễn Thị H được UBND huyện T cấp Giấy CNQSD đất số BV 192330, số vào sổ cấp GCN: CH 002627 số 3351/QĐ-UBND đối với thửa đất số 89 tờ bản đồ 08, diện tích 701,8m^2, đất ở tại nông thôn (cấp lại GCN, đất hình thành trước ngày 18/12/1980; nguồn gốc sử dụng đất: Công nhận QSD đất như giao đất không thu tiền sử dụng đất), (BL 88, 89). Đến ngày 10/8/2017, ông Nguyễn Tất P và bà Nguyễn Thị H được UBND huyện T cấp đổi Giấy CNQSD đất số CK 134198, số vào sổ cấp GCN: CH 003114 số 4294/QĐ-UBND đối với thửa đất số 89 tờ bản đồ 08, diện tích 701,8m^2, đất ở tại nông thôn (Lý do cấp đổi là do trong Giấy CNQSD đất số BV 192330 ngày 05/10/2015 có sai số chứng minh nhân dân của ông Nguyễn Tất P (BL 90, 91).

[3.2] Quá trình sử dụng đất của gia đình ông K và gia đình ông P.

Căn cứ lời khai của nguyên đơn, bị đơn và hồ sơ địa chính qua các thời kỳ, có cơ sở khẳng định: Nguồn gốc thửa đất của gia đình ông K và gia đình ông P có nguồn gốc sử dụng từ trước ngày 18/12/1980, ông K nhận chuyển nhượng của ông Ngô Văn Ư và sử dụng đất từ năm 1980; ông P nhận chuyển nhượng của ông Vũ Trọng D và sử dụng từ năm 1988; ranh giới hai thửa đất là hàng cây râm bụt, cúc tần và không xác định được hàng râm bụt, cúc tần nằm trên diện tích đất của gia đình nào. Hai bên gia đình sử dụng ổn định từ thời điểm nhận chuyển nhượng, đến năm 2023 mới phát sinh tranh chấp, ngày 21/3/2023, UBND xã Đ, huyện T tiến hành lập biên bản hòa giải tranh chấp đất đai giữa hai gia đình.

Tại Đơn khởi kiện ngày 30/5/2023, Bản tự khai ngày 16/6/2023; 19/6/2023 của ông Ngô Văn K và bà Nguyễn Thị L đều trình bày: Khoảng năm 2002, 2003 ông P đã đào hàng rào dâm bụt, cúc tần rồi dùng gạch nung bị loại xếp trên đất giáp ranh giữa đất gia đình ông K và gia đình ông P, sau đó ông P có bàn với ông K để hai nhà cùng chung xây tường rào theo mốc giới ông P cắm, nhưng ông K không đồng ý, vì mốc giới ông P cắm nằm sang đất của gia đình ông K. Được một vài năm sau, trong lúc gia đình ông K đi làm ăn xa không thường xuyên có mặt ở địa phương nên ông P đã tự ý xây một đoạn tường rào trên phần đất cạnh phía Đông thửa đất của gia đình ông K (phần giáp đường thôn) và từ đó mỗi ngày ông P xây thêm một chút cho đến năm 2023 đã hoàn thành bức tường rào nằm trên đất của gia đình ông K. Tuy nhiên, tại phiên hòa giải ngày 04/3/2024 (BL 83,

84) đến phiên tòa sơ thẩm thì ông K thay đổi lời khai, khẳng định năm 2014, 2015 gia đình ông K đi miền N, thì gia đình ông P mới bắt đầu xây tường rào lấn sang đất gia đình ông K. Tại phiên tòa phúc thẩm thì ông K và Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích cho ông K lại khẳng định năm 1994, 1995 gia đình ông K đi miền N thì ông P mới xây móng tường rào và sau đó mỗi năm xây cao hơn một ít.

Ông P và bà H thống nhất trình bày: Gia đình ông bắt đầu xây bức tường rào từ năm 1989, sau đó mỗi năm xây cao thêm một đoạn, đến năm 2023 xây cao thêm đoạn tường phía Bắc như hiện tại, gia đình ông K chứng kiến trong suốt hơn 30 năm nhưng không có ý kiến gì, đến đầu năm 2023 lại tranh chấp ranh giới đất là không có cơ sở.

Đối chiếu với kết quả thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa ngày 01/11/2024 thì phần chân bức tường rào đã rất cũ, gạch xây có chỗ đã bị mục, rêu cây bám xanh tường. Hơn nữa phần đất giáp bức tường cấp sơ thẩm xác định đất tranh chấp còn có cây bưởi loại E, do Hội đồng định giá huyện T xác định theo Quyết định số 11/2020/QĐ-UBND ngày 20/3/2020 của UBND tỉnh T về việc ban hành đơn giá bồi thường thiệt hại về cây trồng, vật nuôi làm cơ sở xác định giá trị bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa và quy định việc xác định giá trị bồi thường. Theo Quyết định số 11 nêu trên thì cây bưởi loại E là loại cây có quả từ năm thứ 7 trở lên. Theo ông P trình bày thì cây bưởi ông trồng từ năm 2008, 2009.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử có căn cứ khẳng định bức tường rào ngăn cách đất hai gia đình đã tồn tại từ trước năm 2010 (trước thời điểm xã Đ lập hồ sơ địa chính năm 2010). Ông K cho rằng bức tường ông P xây dựng năm 2014, 2015 là không có căn cứ.

[3.3] Xem xét thủ tục cấp Giấy CNQSD đất của UBND huyện T cho gia đình ông K, ông P.

- Ông K và ông P đều thống nhất trình bày: Năm 1994 ông K được cấp Giấy CNQSD đất đối với thửa đất số 66 tờ bản đồ 02 diện tích 613m^2; đến năm 2015 được cấp đổi sổ hồng là thửa đất số 22 tờ bản đồ 08 diện tích 633,2m^2 (tăng 20,2m^2). Năm 1994 ông P được cấp Giấy CNQSD đất đối với thửa đất số 42 tờ bản đồ 02 diện tích 680m^2; đến năm 2015 và 2017 được cấp đổi sổ hồng là thửa 89 tờ bản đồ số 08, diện tích 701,8m^2 (tăng 21,8m^2).

Tuy nhiên, hiện tại UBND huyện T không còn lưu đầy đủ hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông K, ông P; chỉ còn bản đồ địa chính, sổ mục kê, tờ khai Gấp Giấy CNQSD đất năm 1993 (tờ khai đối với gia đình ông P). Và hai gia đình đều thống nhất diện tích đất thể hiện trong hồ sơ địa chính năm 1993 xã Đ là chính xác.

- Về thủ tục cấp giấy CNQSD đất năm 2015:

Gia đình ông K và ông P đều tự kê khai về nguồn gốc, hiện trạng thửa đất là sử dụng ổn định, không biến động (BL 86, 87, 98).

Bản đồ địa chính năm 2010 và Giấy CNQSD đất năm 2015 xác định giáp ranh giữa đất gia đình ông K và ông P là đường thẳng, chiều dài 21,46m; tuy nhiên kết quả đo đạc thẩm định tại chỗ ngày 10/11/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T, thì bức tường ngăn cách giữa hai gia đình cũng có chiều dài là 21,46m, nhưng là bức tường cong (các đoạn 9,63m + 4,72m + 7,11m). Ranh giới phía Bắc thửa đất gia đình ông P thực tế sử dụng ổn định, đúng theo hồ sơ địa chính năm 1993, nhưng khi đo vẽ lại bản đồ địa chính năm 2010 và cấp Giấy chứng nhận năm 2015 (năm 2017 cấp đổi) thì lại xác định gia đình ông P lấn ra đường phía Bắc 17m^2 (theo kết quả lồng ghép bản đồ của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T ngày 10/11/2023). Và nếu hồ sơ địa chính năm 2010 xác định vị trí đất phía Bắc của gia đình ông P sử dụng lấn ra đường thì chiều dài cạnh giáp ranh giữa đất gia đình ông K và ông P phải dài hơn 21,46m.

Như vậy, có căn cứ xác định khi lập bản đồ địa chính năm 2010, hiện trạng bức tường cong ngăn cách giữa gia đình ông K và gia đình ông P đã tồn tại, nhưng vẽ trong bản đồ và hình thể thửa đất trong Giấy CNQSD đất năm 2015 của hai gia đình lại là đường thẳng là không chính xác, không phù hợp với hiện trạng sử dụng đất ổn định của hai gia đình.

[3.4] Đối chiếu với kết quả đo đạc hiện trạng của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T ngày 10/11/2023 (BL 69).

Diện tích hiện trạng gia đình ông K đang sử dụng là 620m^2 (tăng 7m^2 so với hồ sơ địa chính năm 1993, thiếu 13,2m^2 so với hồ sơ địa chính năm 2010 và Giấy CNQSD đất năm 2015), diện tích đất thiếu 13,2m^2 được cấp sơ thẩm xác định là bức tường cong ông P xây lấn sang đất ông K. Tuy nhiên, cạnh phía Bắc đất của ông K theo Giấy CNQSD đất năm 2015 là 17,48m, nhưng thực tế đo đạc chỉ có 17,27m (14,16m + 3,11m), thiếu 0,21m và ông K không tranh chấp mốc giới phía Bắc giáp đường thôn giữa hai gia đình. Như vậy, cấp sơ thẩm xác định diện tích đất thiếu 13,2m^2 của gia đình ông K nằm hoàn toàn vào vị trí bức tường cong của gia đình ông P1 là không chính xác.

Mặt khác, căn cứ vào hồ sơ địa chính năm 1993 của xã Đ thì cạnh phía Nam của bức tường ngăn cách hai thửa đất phải giáp với cạnh ngoài thửa đất của gia đình ông T1; nhưng thực tế bức tường gia đình ông P đã xây lùi vào 37cm + 61cm; theo lời trình bày của ông P khi xây phần tường rào phía sau bờ ao bụ sụt nên ông phải xây lùi tường vào đất của gia đình ông là có căn cứ. Vì vậy, mới tạo thành bức tường cong như hiện trạng.

[3.5] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử thấy rằng cấp sơ thẩm căn cứ vào hồ sơ địa chính năm 2010 và Giấy CNQSD đất của gia đình ông K và gia đình ông P được cấp năm 2015 (đối với gia đình ông P được cấp đổi năm

2017) để xác định mốc giới giải quyết tranh chấp (theo đơn khởi kiện là 13,2m^2, sau đó nguyên đơn chỉ yêu cầu 9,2m^2) mà không căn cứ vào nguồn gốc, lịch sử sử dụng đất, hồ sơ địa chính năm 1993 là không chính xác.

Vì vậy, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thanh Hóa đề nghị chấp nhận nội dung kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Tất P và bà Nguyễn Thị H, sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Ngô Văn K và bà Nguyễn Thị L là có căn cứ.

Nguyên đơn và bị đơn có quyền, nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng hiện trạng đang sử dụng.

[6] Về án phí: Bị đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Nguyên đơn là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Nguyên đơn phải chịu chi phí đo đạc, thẩm định, định giá tài sản là 5.439.000đ; nguyên đơn đã nộp đầy đủ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

* Căn cứ: Khoản 2 Điều 308; khoản 1 Điều 309; Điều 147; 148; 157; 165 Bộ luật Tố tụng dân sự. Điều 166, 175 Luật Đất đai năm 2013. Điều 166, 175, 176 Bộ luật Dân sự năm 2015. Điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

* Xử: Chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Tất P, bà Nguyễn Thị H; Sửa Bản án sơ thẩm số 13/2024/DS-ST ngày 10/7/2024 của Toà án nhân dân huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ngô Văn K, bà Nguyễn Thị L về việc yêu cầu ông Nguyễn Tất P, bà Nguyễn Thị H phải trả 9,2m^2 thuộc một phần thửa đất số 92 tờ bản đồ số 8, bản đồ địa chính xã Đ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 161991, số vào sổ cấp Giấy CH 002468- số 925/QB-UBND do UBND huyện T cấp ngày 16/4/2015 cho ông Ngô Văn K và bà Nguyễn Thị L.

Nguyên đơn và bị đơn có quyền, nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng hiện trạng đất đang sử dụng.

***** Về án phí, chi phí tố tụng:

Bị đơn ông Nguyễn Tất P, bà Nguyễn Thị H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Nguyên đơn ông Ngô Văn K, bà Nguyễn Thị L được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Nguyên đơn phải chịu chi phí đo đạc, thẩm định, định giá tài sản là 5.439.000đ; nguyên đơn đã nộp đầy đủ.

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

Nơi nhận:
- TAND, VKSND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Thanh Hóa;
- VKS,TA,THADS huyện Đông Sơn;
- Đương sự;
- Tổ HC-TP;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Lê Thị Hiệu