

Bản án số: 125/2020/DS-PT

Ngày: 21/7/2020

Về việc “*Tranh chấp mốc giới quyền sử dụng
đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận
quyền sử dụng đất*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Xuân Hùng;

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hải Thanh;

Ông Hoàng Văn Hạnh.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Hải – Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa:
Ông Lê Song Lê - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 21 tháng 7 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội, mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 28/2020/TLPT-DS ngày 15 tháng 01 năm 2020 về việc “*Tranh chấp mốc giới quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”, do có kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 53/2019/DS-ST ngày 29 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh D.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 5014/2020/QĐ-PT ngày 03 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Bùi Thị Tr, sinh năm 1958.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Anh Trịnh Văn T, sinh năm 1986.

Đều trú tại: Khu 2 (nay là KDC TQ), phường BT, thành phố L, tỉnh D; đều có mặt tại phiên tòa.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Viết X, sinh năm 1962; trú tại: Khu 2 (nay là KDC TQ), phường BT, thành phố L, tỉnh D; có mặt tại phiên tòa.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Vũ Thị P, sinh năm 1964; trú tại: Khu 2 (nay là KDC TQ), phường BT, thành phố L, tỉnh D; vắng mặt nhưng ủy quyền cho ông X.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nguyên đơn bà Bùi Thị Tr và người đại diện theo ủy quyền của bà Tr là anh Trịnh Văn T trình bày:

Bà Tr là công nhân nông trường L. Năm 1987 bà được nông trường cấp đất thuộc đội 15, khu 2, phường BT, thị xã L (nay là thành phố L). Đến ngày 02/5/1994 bà được UBND huyện L (nay là thành phố L) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất (viết tắt GCNQSD đất). Sau khi được cấp đất gia đình bà sinh sống và quản lý diện tích đất từ đó cho đến nay. Ban đầu khi được cấp đất bà đã trồng cây găng làm hàng rào xung quanh diện tích đất, sau này bà phá cây găng để xây tường bao bằng gạch. Khoảng năm 2015 gia đình ông X xây nhà đã tự ý phá bỏ tường ngăn cách giữa hai nhà có chiều dài khoảng 7m và tự ý chặt phá hai cây mít cách hàng rào khoảng 50cm mà gia đình bà đã trồng và thu hoạch từ năm 1987. Đồng thời gia đình ông X đổ đất làm chết hàng rào ngăn cách phía mặt đường, xóa mốc giới giữa hai nhà phía mặt đường. Bà so sánh với GCNQSD đất đã được cấp thì thấy chiều giáp mặt đường của gia đình bà thiếu 1,33m, phần đất này nằm chồng lấn trong GCNQSD đất của bà Vũ Thị A (là người bán đất cho ông X). Do đó, hai bên xảy ra tranh chấp và đã được chính quyền địa phương hòa giải nhưng không thành. Nay bà khởi kiện đề nghị Tòa án hủy GCNQSD đất của ông X; Yêu cầu ông X bồi thường giá trị hai cây mít mà ông X tự chặt phá, trị giá khoảng 20.000.000đ; Buộc gia đình ông X phải trả gia đình bà khoảng 30m² đất lấn chiếm và phải tháo dỡ công trình trên đất đã lấn chiếm. Trong quá trình giải quyết vụ án anh T là người đại diện theo ủy quyền của bà Tr có yêu cầu bổ sung, buộc ông X phải bồi thường phần tường bao mà ông X đã phá của gia đình bà Tr.

Do thực tế ông X chưa được cấp GCNQSD đất nên trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đã rút yêu cầu hủy GCNQSD đất của ông X và giữ nguyên các yêu cầu khởi kiện khác.

Bị đơn ông Nguyễn Viết X trình bày: Nguồn gốc đất gia đình ông đang sử dụng là do năm 1993 ông mua của bà Vũ Thị A, diện tích 819m². Khi mua bà A đã được cấp GCNQSD đất (Ngày 15/01/1993). Theo GCNQSD đất thể hiện bà A được cấp 250m² đất ở, 250m² đất vườn và 319m² đất giao khoán. Khi mua trên đất đã có nhà cấp 4, xung quanh thửa đất có hàng rào bằng cây găng. Việc mua bán đất giữa ông và bà A được lập văn bản viết tay, chưa qua công chứng. Hiện tại thửa đất mua của bà A chưa được sang tên chính chủ vợ chồng ông. Năm 2012 bà Tr đã tự ý phá bỏ rào găng ngăn cách hai nhà để xây tường bao lấn chiếm đất sang nhà ông, ông đã bảo bà Tr phá phần tường sang đất nhà ông nhưng bà Tr không phá. Năm 2015 ông làm nhà hai bên xảy ra tranh chấp mốc giới, bà Tr có đơn đề nghị UBND phường giải quyết. Tổ hòa giải của phường và khu dân cư, đã tiến hành căng dây đo đạc, xác định tường bao và cây mít nằm trên đất của gia đình ông. Các bên đã lập biên bản, bà Tr nhất trí ký tên vào biên bản và cam kết sẽ phá tường bao xây trên đất của ông. Hai tháng sau, không thấy bà Tr thực hiện cam kết, nên ông đã báo khu dân cư và phường BT để chặt cây mít và phá tường bao. Việc chặt mít, phá tường bao là đúng theo biên bản thỏa thuận, nên ông không đồng ý bồi thường như yêu cầu của bà Tr.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị P trình bày: Bà hoàn toàn nhất trí với lời khai của ông Nguyễn Viết X và đồng ý để ông X quyết định các vấn đề liên quan đến vụ án.

- Người làm chứng ông Ngô Duy N (BL 112) trình bày: Thời điểm năm 2015 ông là trưởng khu 2 của phường BT, ông có tham gia hòa giải tranh chấp mốc giới giữa gia đình bà Bùi Thị Tr và ông Nguyễn Viết X. Tại buổi hòa giải ngày 06/9/2015 ông tham gia với tư cách là phó ban hòa giải cùng với các thành viên khác. Nội dung biên bản thể hiện, hai bên gia đình thống nhất xác định mốc giới cụ thể: Mặt tiền

(đường quốc lộ) tính từ mép cột điện hắt về phía nhà ông X là 2,6m; mốc phía sau cách mép hời chần nuôi nhà bà Tr là 1,62m hắt sang phía nhà ông X. Đường nối từ mốc phía trước đến mốc phía sau là đường ranh giới giữa hai nhà. Trong biên bản này các bên còn thỏa thuận tất cả các vật cố định và cây trồng thuộc phạm vi gia đình nào thì gia đình đó phải tự tháo dỡ và chặt bỏ. Bà Tr và ông X đã ký vào biên bản dưới sự chứng kiến của những người trong ban hòa giải. Tại thời điểm hòa giải, trên ranh giới giữa hai nhà có 1 cây mít có hai nhánh, 1 nhánh chĩa về phía nhà bà Tr, một nhánh chĩa về phía nhà ông X. Một thời gian sau thời điểm hòa giải, ông X có đến trình bày với ông đề nghị được chặt nhánh mít chĩa về gia đình nhà ông X. Ông có giải thích việc chặt cây phải thông báo với nhà bà Tr.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét thẩm định, định giá tài sản đang có tranh chấp, xác định: Đất đang có tranh chấp theo giá thị trường đất ở có giá 1.200.000đ/m² còn đất vườn có giá 800.000đ/m²; Tường xây trên đất có giá 439.000đ, không định giá được giá trị cây mít.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 53/2019/DS-ST ngày 29 tháng 11 năm 2019, Tòa án nhân dân tỉnh D đã quyết định:

Áp dụng Điều 166, 175 Bộ luật dân sự năm 2015, Điều 170, 203 Luật Đất đai năm 2013, Điều 147; Điều 157; Điều 165; khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự. Xử:

1. Chấp nhận 1 phần yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị Tr.

Xác định ông Nguyễn Viết X, bà Vũ Thị P đã lấn chiếm một phần đất của bà Bùi Thị Tr có diện tích 1,3 m².

Buộc ông X, bà P phải trả cho bà Bùi Thị Tr 1,3 m² đất theo hình vẽ ABC (Có sơ đồ kèm theo).

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị Tr đối với yêu cầu buộc ông X phải trả cho bà 28,7 m² đất.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị Tr về việc yêu cầu ông X phải bồi thường trị giá cây mít là 20.000.000 đồng và giá trị phần tường bao mà ông X đã tháo dỡ.

3. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Tr về yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Viết X

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng; án phí và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm: Ngày 06/12/2019, nguyên đơn bà Bùi Thị Tr kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm vì Tòa án cấp sơ thẩm xét xử chưa hợp lý, đồng thời bà Tr đề nghị được miễn án phí phúc thẩm.

Ngày 13/12/2019, bị đơn ông Nguyễn Viết X kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, bởi vì: Tòa án cấp sơ thẩm quy kết tội lấn chiếm 1,3m² nhà bà Tr là không chính xác và đã xét xử không khách quan, gây bất lợi cho tôi.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng đây là “Tranh chấp mốc giới quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”. Quá trình giải quyết vụ án, tất cả đều tuân thủ đúng thủ tục tố tụng, không ai bị khiếu nại.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xem xét về nguồn gốc đất:

Nguồn gốc đất của bà Bùi Thị Tr do được Nông trường L giao từ năm 1982-1984. Đăng ký đo đạc năm 1991 thuộc thửa đất số 118, tờ bản đồ số 03 có diện tích 870 m² (trong đó có 250m² đất ở, 250m² là đất vườn và 370m² là đất giao khoán sản phẩm trong cùng thửa đất). Năm 1994 được UBND tỉnh I (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Bùi Thị Tr, có diện tích 500m². Đối với diện tích đất còn lại 370m² chỉ ghi là đất giao khoán sản phẩm, nhưng trên thực tế phần diện tích này là diện tích đất vườn, ao nằm trong cùng thửa đất có nhà ở vẫn sử dụng ổn định từ trước tới nay.

Về nguồn gốc sử dụng đất của ông Nguyễn Viết X: Năm 1993 gia đình bà Vũ Thị A đã chuyển nhượng toàn quyền quản lý, sử dụng đất cho ông Nguyễn Viết X - bà Vũ Thị P và theo thửa đất số 113, tờ bản đồ số 03, diện tích 819m² (trong đó gồm 250m² đất ở, 250m² đất vườn và 319m² đất giao khoán sản phẩm nằm trong cùng thửa đất) gia đình ông X và bà P vẫn đóng thuế sử dụng đất hàng năm.

Xem xét Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà A và bà Tr thì thấy: Mặc dù tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở trang 2 thể hiện bà Tr và bà A đều được quyền sử dụng 500m² đất, nhưng tại trang 3 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại đều thể hiện tăng diện tích lên, cụ thể: gia đình bà Tr quản lý, sử dụng 870m², còn gia đình bà A mà hiện tại ông X đang quản lý, sử dụng là 819m².

Căn cứ Công văn số 1436/TCQLĐĐ-CDKTK ngày 12/12/2013 của Tổng cục quản lý đất đai – Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn thực hiện thủ tục đất đai và giải quyết vướng mắc trong công tác cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì có căn cứ xác định: Bà Tr được quyền quản lý, sử dụng 870m² đất, ông X và bà P được quyền quản lý, sử dụng 819m² đất.

[2.2] Hiện trạng việc sử dụng đất thực tế của ông X và bà Tr thì thấy: Tổng diện tích đất của ông X và bà Tr đều tăng so với diện tích trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cụ thể: diện tích đất nhà bà Tr là 933,8m², tăng so với diện tích ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 63,8m². Của gia đình ông X là 1.202m², tăng so với diện tích ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 383m². Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Tr ghi cạnh giáp đường có kích thước là 60,5m, nhưng thực tế đo được diện tích đất là 59,44m, thiếu 1,06m. Đối với đất của gia đình ông X thì cạnh giáp đường (giáp đất của bà Tr) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có kích thước là 17,50m, đo thực tế là 17,60m, thừa so với kích thước trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 10cm.

Thực tế mảnh đất của ông X nằm ở giữa đất của bà Tr và ông Đặng Văn C, nhưng gia đình ông X và gia đình ông C không có tranh chấp, vì mốc giới của hai gia đình đã được phân định bằng bức tường xây có hàng rào. Vì vậy, có căn cứ pháp luật để xác định ông X đã lấn sang đất của bà Tr 10cm.

Theo trình bày ông X và bà Tr thì trước đây ranh giới giữa 2 gia đình được phân định bằng hàng rào gỗ, nay thì hàng rào gỗ không còn nữa và năm 2003 bà Tr đã xây tường để phân định ranh giới giữa 2 gia đình, sau đó ông X đã phá 1 phần tường nên hiện tại chỉ còn 1 đoạn tường bao nhỏ, các bên đều xác định đoạn tường này nằm trên đất của bà Tr. Do đó, có căn cứ để xác định ông X đã lấn sang đất của bà Tr là từ bức tường này kéo về cạnh giáp đường của thửa đất là 1,3m². Tòa án cấp

sơ thẩm đã buộc ông X phải có trách nhiệm trả cho bà Tr phần lấn chiếm này là có căn cứ, đúng pháp luật, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm thấy cần phải chấp nhận.

Đại diện Viện kiểm sát cấp sơ thẩm, cũng như Viện kiểm sát cấp phúc thẩm cũng đều đề nghị Hội đồng xét xử buộc ông X phải trả lại cho bà Tr diện tích 1,3 m². Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật thì các bên đương sự có thể liên hệ với cơ quan chức năng để chỉnh lý, sửa đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp với diện tích thực tế.

[2.3] Về đề nghị của bà Tr buộc ông X phải bồi thường giá trị đoạn tường bao và hai cây mít mà ông X đã chặt phá, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm thấy: Mặc dù bà Tr khai có 02 cây mít, nhưng trên thực tế thì chỉ có 1 cây mít, nhưng có 2 nhánh; Tòa án cấp sơ thẩm không buộc ông X phải bồi thường là có căn cứ pháp luật nên được chấp nhận; còn đối với bức tường mà ông X đã tháo dỡ thì Hội đồng định giá đã xác định giá trị của đoạn phần tường này là 429.000 đồng.

Theo ông X: Sở dĩ ông đã chặt cây mít và phá một đoạn phần tường bao của nhà bà Tr là do trước đó vào ngày 06/9/2015 dưới sự chứng kiến của Ban hòa giải khu 2 thì giữa bà Tr và ông X đã thống nhất cao về mốc giới phân định giữa hai gia đình được ghi rõ: Tất cả vật cố định và cây trồng thuộc phạm vi của gia đình nào vi phạm thì gia đình đó phải tự tháo dỡ và chặt bỏ. Nhưng sau đó đã nhiều lần ông X sang nhà để yêu cầu gia đình bà Tr chặt cây mít và tháo dỡ phần tường bao, nhưng bà Tr không thực hiện, nên ông X quyết định chặt cây mít, nhưng trước khi chặt, ông X đã báo cáo với ông Ngô Duy N cán bộ thôn.

Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm thấy tại thời điểm ông X chặt cây mít là sự thể hiện đúng ý chí của các bên như trong Biên bản hòa giải. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận về đề nghị bồi thường của bà Tr là hoàn toàn có căn cứ và đúng pháp luật.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Do nguyên đơn và bị đơn kháng cáo, nhưng nội dung kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn đều không được Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận, nên phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên và căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự,

QUYẾT ĐỊNH:

Không chấp nhận nội dung đơn kháng cáo của nguyên đơn và của bị đơn, để giữ nguyên các Quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 53/2019/DS-ST ngày 29/11/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh D.

Về án phí: Nguyên đơn và bị đơn mỗi người phải chịu án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng (được đối trừ vào khoản tiền tạm ứng án phí mà các đương sự đã tạm nộp án phí ngày 12 và 13 tháng 12 năm 2019 tại Cục thi hành án dân sự tỉnh D, cụ thể: Biên lai của nguyên đơn là số AA/2018/0000708 và Biên lai của bị đơn là số AA/2018/0000710.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị thì đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị

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

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Hoàng Văn Hạnh

Nguyễn Hải Thanh

Nguyễn Xuân Hùng

Nơi nhận:

- *VKSNDCC tại Hà Nội;*
- *VKSND tỉnh D;*
- *TAND tỉnh D;*
- *Cục Thi hành án dân sự tỉnh D;*
- *Các đương sự (theo địa chỉ);*
- *Lưu:*

**T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Xuân Hùng