

Bản án số: 03/2023/DS-PT

Ngày: 09 – 01 – 2023

"*V/v tranh chấp quyền sử dụng đất*"

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 toà: Ông Nguyễn Hải Bằng.

Các thẩm phán: Bà Vũ Thị Yên và ông Nguyễn Văn Lâm.

- Thư ký phiên toà: 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 toà: Ông Nguyễn Văn Tường - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 01 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 60/2022/TLPT-DS ngày 07/11/2022 về việc "*tranh chấp quyền sử dụng đất*". Do bản án Dân sự sơ thẩm số 22/2022/DS-ST ngày 26/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 60/2022/QĐXX-PT ngày 12/12/2022 giữa:

1. *Nguyên đơn:* Ông Lê Công T1, sinh năm 1957; địa chỉ: Số 15 Phố M, phường B, thành phố H, tỉnh Hải Dương (*Có mặt*);

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn Đức Đ, sinh năm 1957; địa chỉ: Số 09 ngách 45/55 Phố M, phường B, thành phố H, tỉnh Hải Dương (*Vắng mặt*);

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

- Bà Phạm Thị T2, sinh năm 1958; địa chỉ: Số 15 Phố M, phường B, thành phố H, tỉnh Hải Dương (*bà T2 ủy quyền cho ông T1 tham gia tố tụng*);

- Bà Lê Thị L, sinh năm 1958; địa chỉ: Số 09 ngách 45/55 Phố M, phường B, thành phố H, tỉnh Hải Dương. (*Vắng mặt*).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án Dân sự sơ thẩm số 22/2022/DS-ST ngày 26/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương, vụ án có nội dung tóm tắt như sau:

- *Nguyên đơn là ông Lê Công T1 trình bày:* Ông có diện tích đất hơn 517,6m² ở khu 5 phường B, thành phố Hải Dương từ năm 1981 được UBND phường xác nhận. Ngày 01/5/1989 ông có lập giấy chuyển nhượng nhà ở cho ông Nguyễn Đức Đ một căn nhà có diện tích sử dụng 20m² nằm trên diện tích đất 78m² cụ thể theo thỏa thuận diện tích đất có chiều mặt đường là 5,6m và chiều dài là 14m với số tiền 2.300.000 đồng. Đầu năm 2019 khi ông Đ xây nhà thì ông được biết ông Đ đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng sai với kích

thước thửa đất khi ông bán cho ông Đ, cụ thể chiều dài thửa đất chỉ còn 13,87m và 13,78m, chiều ngang mặt sau của thửa đất tăng lên là 5,71m. Ông T1 xác định khi bán đất cho ông Đ thì kích thước chiều mặt đường và chiều phía sau của thửa đất là bằng nhau và bằng 5,6m nên cho rằng ông Đ đã lấn chiếm vào diện tích đất của ông là 0,11m=11cm. Tháng 8/2019 ông được Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương thụ lý yêu cầu khởi kiện về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất UBND thành phố Hải Dương đã cấp cho ông và ông Đ. Sau đó ông rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông và giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đối với việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với ông Đ nhưng qua quá trình xét xử sơ thẩm, phúc thẩm đều không được các cấp Tòa án chấp nhận yêu cầu. Nay ông cho rằng, căn cứ vào kết quả đo vẽ hiện trạng sử dụng đất của các hộ năm 2019 trong quá trình giải quyết vụ án hành chính và bản đồ đo vẽ năm 1995-1996 cũng như nhận định tại bản án hành chính phúc thẩm của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội thì ông Đ sử dụng đất không đúng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp. Do vậy, ông khởi kiện vụ án dân sự yêu cầu Tòa án buộc ông Đ phải trả lại diện tích lấn chiếm là 4,85m² với căn cứ khi ông bán đất cho ông Đ thì cạnh bóm đường Phố M sau này được xác định tại bản đồ đo vẽ năm 1995-1996 nhưng đến năm 2004 khi đo đạc xác định lại ranh giới, mốc giới để thiết lập bản đồ năm 2005 (bản đồ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) thì toàn bộ thửa đất thuộc quyền sử dụng của ông Đ đã được đẩy lùi về phía sau 0,85m trong khi phần lưu không cạnh phía trước thửa đất bóm đường Phố M ông Đ vẫn được sử dụng.

- *Tại biên bản lấy lời khai ông Nguyễn Đức Đ ngày 26/4/2021 tại Tòa án, ông Đ trình bày nội dung nhưng không ký biên bản sau đó vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án; ông Đ xác định:* Ông và ông T1 trước đây đi bộ đội cùng với nhau, ngày 01/5/1989 do vợ chồng ông T1 muốn bán đất và vợ chồng ông có nhu cầu mua nên vợ chồng ông đã nhận chuyển nhượng 78m² đất ở, theo giấy bán của ông T1 thì bán cho vợ chồng ông 5,6m mặt đường thôn Phố M cũ, còn chiều sâu 14m. Giữa các bên chỉ thống nhất chiều mặt là 5,6m và chiều sâu là 14m như vậy. Sau khi lập giấy mua bán vợ chồng ông T1 đã nhận tiền là 2,3 triệu đồng và giao đất cho vợ chồng ông, giữa các bên đã tiến hành xác định mốc giới để vợ chồng ông tiến hành xây dựng. Cùng năm 1989 vợ chồng ông sau khi nhận mốc giới đã tiến hành xây dựng nhà cấp 4 và tường bao theo đúng ranh giới, mốc giới. Đến ngày 15/11/1989 căn cứ vào giấy mua bán của hai bên, UBND xã Thanh Bình lúc đó đã tiến hành xác định vợ chồng ông là chủ sử dụng hợp hợp đối với thửa đất đã mua theo biên bản giao nhận đất xử lý hợp pháp hóa thể hiện diện tích là 78m². Kể từ khi nhận đất và trong quá trình sử dụng đất giữa các bên không có tranh chấp gì nên đến ngày 01/7/2008 diện tích đất vợ chồng ông mua của vợ chồng ông T1 năm 1989 được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng mang tên vợ chồng ông với diện tích được cấp là 77,8m². Đến năm 2019, khi vợ chồng ông phá nhà cũ để tiến hành xây nhà mới, ông đã xin phép và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng, trước khi xây dựng ông với ông T1 yêu cầu các ban ngành của phường và thành phố đến cắm mốc giới để gia đình ông tiến hành xây dựng, trong khi cắm mốc giới ông và ông T1 cũng như các hộ giáp ranh đều ký xác nhận mốc giới ông xây dựng là đúng, chiều mặt sau là 5,71m nhưng ông xây thụt vào còn 5,64m, mặt đường ông xây đủ là 5,59m, chiều sâu

một chiều giáp với nhà anh Lược còn lại 13,87m, chiều sâu một chiều giáp nhà ông Cửa là 13,78m, khi xây thì chiều sâu hai bên ông đều thụt lại mỗi bên 06cm. Bản thân vợ chồng ông xác định đã sử dụng đúng diện tích đất, tiến hành xây dựng công trình đúng ranh giới và theo quy định của pháp luật nên gia đình ông không có bất cứ vướng mắc, tranh chấp gì với gia đình nhà ông T1.

- *Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ do ông Lê Công T1 xác định mốc giới thể hiện:* Đối với diện tích thửa đất số 87, tờ bản đồ số 35, địa chỉ khu 5 phường B, thành phố Hải Dương mang tên chủ sử dụng là ông Lê Công T1 và bà Phạm Thị T2 (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND thành phố Hải Dương cấp ngày 01/7/2008) có diện tích 46.7m² được giới hạn theo hình A, B, C, D, E, F đến A. Cụ thể: Về phía Bắc giáp ngõ bê tông có độ dài 7.51m (từ A đến F); về phía Nam phần giáp thửa 86 (hộ ông Đ) có độ dài 5.95m (từ B đến C), phần giáp thửa 93 có độ dài 1.49m (từ D đến E); về phía Đông giáp thửa 88 có độ dài 10.60m (từ F đến E); về phía Tây cạnh giáp thửa 85 có độ dài 5.51m (từ A đến B), cạnh giáp thửa 86 (hộ ông Đ) có độ dài 5.63m (từ C đến D).

Đối với diện tích thửa đất số 86, tờ bản đồ số 35, địa chỉ khu 5 phường B, thành phố Hải Dương mang tên chủ sử dụng là ông Nguyễn Đức Đ và bà Lê Thị L (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND thành phố Hải Dương cấp ngày 01/7/2008) có diện tích 77.5m² được giới hạn theo hình L, B, C, D, K đến L. Cụ thể: Về phía Bắc phần giáp thửa 85 có độ dài 7.81m (từ L đến B), phần giáp thửa 87 (hộ ông T1) có độ dài 5.95m (từ B đến C); về phía Nam giáp thửa 93 có độ dài 13.81m (từ D đến K); về phía Đông giáp thửa 87 (hộ ông T1) có độ dài 5.63m (từ C đến D); về phía Tây giáp đường Phố M có độ dài 5,61m (từ L đến K).

- Tại văn bản số 407 ngày 15/10/2021, UBND phường B, thành phố Hải Dương xác định trong quá trình cải tạo, nâng cấp đường phố Phố M do UBND phường làm chủ đầu tư thì hộ ông Lê Công T1 và hộ ông Nguyễn Đức Đ không hiến đất để làm đường.

- Tài liệu là biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất theo hiện trạng sử dụng đối với thửa đất hộ ông Lê Công T1 và hộ ông Nguyễn Đức Đ đo vẽ ngày 04/10/2004 để lập bản đồ địa chính tỷ lệ 1:500 vào năm 2005 (bản đồ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) do UBND phường B cung cấp thể hiện các hộ giáp ranh đã ký xác nhận.

- Tại bản án sơ thẩm số 22/2022/DS-ST ngày 26/9/2022, Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương áp dụng Điều 166 và 170 của Luật đất đai; các Điều 26, 35, 39, 68, 147, 157, 158, 207, 271 và 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Luật phí và lệ phí số 97/2015/QH 13 ngày 25/11/2015 và 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 án phí và lệ phí Tòa án, xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Công T1 về việc yêu cầu Tòa án buộc hộ ông Nguyễn Đức Đ và bà Lê Thị L phải trả lại diện tích đất lấn chiếm là 4,85m².

Ngoài ra bản án còn quyết định về án phí, quyền kháng cáo theo quy định.

- Ngày 06/10/2022, nguyên đơn là ông Lê Công T1 kháng cáo toàn bộ bản án.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Ông T1 đề nghị Tòa án xem xét giá trị pháp lý của biên bản xem xét thẩm định tại chỗ vụ án dân sự ngày 21/01/2022 vì ông Đ là đương sự không tham gia làm việc, tự ý bỏ về, việc một số người không phải là

đương sự trong vụ án lại chỉ mốc giới, ranh giới. Ông đề nghị Tòa án căn cứ vào bản đồ đo vẽ năm 1995- 1996 làm căn cứ xác định việc hộ gia đình ông Đ đẩy lùi toàn bộ thửa đất về phía sau 0,85m. Tuy nhiên diện tích đất sử dụng của ông Đ vẫn đủ như khi ông chuyển nhượng cho ông Đ là không phù hợp.

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; Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ được Tòa án cấp sơ thẩm lập đúng quy định của Bộ luật dân sự, ông T1, bà T2 đều có mặt và ký vào biên bản. Các hộ giáp ranh mặc dù không phải là đương sự trong vụ án song việc chỉ ranh giới, mốc giới với hai thửa đất có tranh chấp là cần thiết. Trên cơ sở phân tích các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và diễn biến tại phiên tòa phúc thẩm đề nghị hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn có đơn kháng cáo trong thời hạn luật định, nội dung kháng cáo hợp lệ, thuộc trường hợp được miễn án phí nên Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương thụ lý, xem lại vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Về giá trị pháp lý của biên bản xem xét thẩm định tại chỗ vụ án dân sự ngày 21/01/2002. Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 21/01/2022 được lập theo đúng quy định tại Điều 101 Bộ luật dân sự. Việc bị đơn tự ý bỏ về không tham gia buổi thẩm định vì cho rằng không liên quan đến tranh chấp được ghi nhận trong biên bản; các hộ giáp ranh, liền kề với hai thửa đất tranh chấp xác định ranh giới, mốc giới của thửa đất họ đang sử dụng với hai thửa đất có tranh chấp là cần thiết, đúng quy định. Ông T1, bà T2 đều có mặt, chứng kiến và ký vào Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ. Vì vậy, không có căn cứ chấp nhận ý kiến của ông T1 đề nghị xem xét lại hiệu lực pháp lý của Biên bản này.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn:

Theo biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 04/10/2004 để lập bản đồ thì chiều cạnh đáy thửa đất của ông Đ thể hiện là 5,71m; chiều dài thửa đất một cạnh là 13,78m và một cạnh là 13,87m; diện tích 77,8 m² thiếu so với giấy chuyển nhượng nhà ở ngày 01/5/1989 là 0,2 m². Ông T1 cũng như những hộ giáp ranh khác không có ý kiến gì và đã ký xác nhận ranh giới, mốc giới thửa đất. Căn cứ vào đó UBND phường B đã lập bản đồ năm 2005. Năm 2008 ông T1 và ông Đ đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng diện tích và kích thước đề nghị và đúng với đo đạc hiện trạng năm 2004 cũng như bản đồ 2005 của UBND phường B". Như vậy ranh giới giữa thửa đất của nguyên đơn và bị đơn đã được xác định trên cơ sở ý chí của các bên và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận thông qua việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phù hợp với hiện trạng sử dụng đất của hai hộ gia đình. Vì vậy, việc ông nguyên đơn yêu cầu căn cứ vào bản đồ đo vẽ năm 1995-1996 để làm cơ sở xác định ông Đ đã đẩy

lùi toàn bộ thửa đất về phía sau 0,85m trong khi phần lưu không phía trước thửa đất bám đường Phố M ông Đ vẫn được sử dụng là không có cơ sở để chấp nhận.

Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng hộ ông Nguyễn Đức Đ và bà Lê Thị L sử dụng đất phù hợp với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được UBND thành phố Hải Dương cấp, phù hợp với ranh giới được các bên tự nguyện xác lập thông qua việc ký biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đúng pháp luật. Nguyên đơn kháng cáo nhưng không đưa ra được tài liệu, chứng cứ, lập luận để chứng minh yêu cầu kháng cáo của mình là có căn cứ, các trình bày tại phiên tòa không phù hợp với lập luận nên trên nên không được chấp nhận.

[3] Về án phí: Nguyên đơn kháng cáo không được chấp nhận nhưng được miễn án phí.

[4] 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.

Vì các lẽ trên;

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Công T1, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 22/2022/DS-ST ngày 26/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương.

2. Ông Lê Công T1 được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

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 (09/01/2023).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Hải Dương;
- TAND thành phố Hải Dương;
- VKSND thành phố Hải Dương;
- Chi cục THA thành phố Hải Dương;
- Các đương sự;
- Lưu HS; lưu toà.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Nguyễn Hải Bằng