

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NAM ĐỊNH**

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

Bản án số: 26/2023/DS-PT
Ngày: 13-3-2023
V/v: Tranh chấp ranh giới
quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH NAM ĐỊNH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Bạch Tuyết

Các Thẩm phán: Bà Vũ Thị Mai Hương

Bà Vũ Thị Thu

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Thu Phương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nam Định tham gia phiên tòa: Ông Trần Đình Dân - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 3 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 78/2022/TLPT-DS ngày 08 tháng 11 năm 2022 về tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 13/2022/DS-ST ngày 15 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện G bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 10/2023/QĐ-PT ngày 02 tháng 02 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Đỗ Thanh H; sinh năm 1945 và bà Đoàn Thị Th; sinh năm 1947; cư trú tại: Xóm D, xã G1, huyện G, tỉnh Nam Định.

Người đại diện theo uỷ quyền của Ông Đỗ Thanh H: Bà Đoàn Thị Th (Theo văn bản uỷ quyền ngày 20-02-2023);

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Thị S - Công ty luật TNHH V, thuộc đoàn luật sư Thành phố Hà Nội.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn V; sinh năm 1972 và bà Mai Thị Th; sinh năm 1974; cư trú tại: Xóm D, xã G1, huyện G, tỉnh Nam Định.

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn:

1. Chị Lương Thị Tr; sinh năm 1997; cư trú tại: Khu phố X, thị trấn Th1, huyện Th1, tỉnh Th.

2. Chị Nguyễn Thị Thu H; sinh năm 1996; cư trú tại: Xóm Tr, xã H1, huyện Th, Thành phố Hà Nội.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Đỗ Duy H- Công ty luật TNHH Duy H- Đoàn luật sư Thành phố Hà Nội.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị S; sinh năm 1967; cư trú tại: Xóm Tr, xã G2, huyện G, tỉnh Nam Định.

2. Bà Nguyễn Thị V; sinh năm 1972; cư trú tại: Xóm 1, xã H, huyện G, tỉnh Nam Định.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Nguyễn Thị V: Ông Đỗ Văn Th; cư trú tại: Xóm 1, xã H, huyện G, tỉnh Nam Định (Theo văn bản uỷ quyền ngày 18-8-2022).

3. Bà Nguyễn Thị N; sinh năm 1976; cư trú tại: Xóm D, xã G1, huyện G, tỉnh Nam Định.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Mai Thị Th, bà Nguyễn Thị S và bà Nguyễn Thị N: Ông Nguyễn Văn V (Theo văn bản uỷ quyền ngày 18-8-2022).

4. Ông Nguyễn Văn V1; sinh năm 1983; cư trú tại: Xóm D, xã G1, huyện G, tỉnh Nam Định.

Tại phiên tòa có mặt: Bà Th, ông V, bà Th, bà S, ông Th, ông Vụ, chị Tr, chị H, Luật sư S, Luật sư H, vắng mặt ông H, bà V.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện đề ngày 12-4-2022, quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, bà Đoàn Thị Th là nguyên đơn và là người đại diện theo uỷ quyền của Ông Đỗ Thanh H trình bày: Năm 1977 vợ chồng bà được bố mẹ cho một mảnh đất tại xóm D, xã G1, có diện tích 1.680m², tại thửa số 178, tờ bản đồ số 13, xã G1 để đào ao, vượt thổ xây nhà.

Thửa đất liền kề với thửa đất của gia đình bà là đất của vợ chồng ông Nguyễn Văn H3, bà Cao Thị S1. Mốc giới giữa đất của 02 gia đình là hai đầu bức tường rào gia đình bà và gia đình ông H3 xây đã tồn tại từ nhiều năm, ngoài ra, còn có cây Bàng, cây Vọng Cách và hàng tre do gia đình bà và ông H3 trồng trên bờ ao làm ranh giới, các bên đã sử dụng ổn định từ năm 1977 đến nay không tranh chấp.

Ngày 18-4-2019 gia đình bà S1 đề nghị Ủy ban nhân dân (UBND) xã G1 xác định lại ranh giới đất giữa gia đình bà S1 và gia đình bà. Sau khi UBND xã G1 kiểm tra đo đạc lại hiện trạng thì bà mới biết diện tích đất trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) của nhà bà sai so với hiện trạng sử dụng đất. Gia đình bà đã đến UBND xã G1 xem lại bản đồ qua các thời kỳ thì thấy: Theo bản đồ năm 1987

diện tích đất nhà bà là 1.680m², theo bản đồ năm 1991 diện tích là 1.440m², bản đồ năm 2001 và GCNQSDĐ cấp năm 2003 diện tích là 1.069m². Như vậy, GCNQSDĐ gia đình bà được cấp thiếu 611m² so với bản đồ năm 1987 và thiếu 371m² so với bản đồ năm 1991. Trong khi đó, diện tích đất của gia đình ông H3, bà S1 theo bản đồ năm 1987 là 1.415m², bản đồ năm 1991 là 1.590m², GCNQSDĐ được cấp năm 2007 lại là 2.053m². Như vậy, đã tăng lên so với bản đồ gốc năm 1987 là 638m².

Khi gia đình bà nhận GCNQSDĐ về không để ý đến các thông tin ghi trong GCNQSDĐ vì tin tưởng đã đúng với nguồn gốc đất và diện tích hiện đang sử dụng. Nay, bà đề nghị Tòa án xác định ranh giới đất giữa nhà bà với đất nhà ông H3 là 02 bức tường rào do gia đình bà xây đã hơn 20 năm giáp với 02 bức tường rào nhà ông H3, ngoài ra còn có cây Bàng, cây Vọng Cách và hàng tre trồng trên bờ ao từ lâu làm ranh giới phân chia giữa 02 thửa đất và đề nghị công nhận cho gia đình bà được quyền sử dụng đất đúng theo diện tích thực tế gia đình bà đang quản lý sử dụng.

Quá trình tham gia tố tụng bị đơn là ông Nguyễn Văn V trình bày: Bố ông là ông Nguyễn Văn H3 (chết ngày 19-02-2013, mẹ ông là bà Cao Thị S1 (chết ngày 01-8-2019). Bố mẹ ông sinh được 05 người con gồm: Ông là Nguyễn Văn V, bà Nguyễn Thị S, bà Nguyễn Thị V, bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Văn V1. Ranh giới quyền sử dụng đất giữa thửa đất của ông H, bà Th và thửa đất của bố mẹ ông đã được xác định trên các bản đồ giải thửa và Quyết định số 1637/QĐ-UB ngày 22-12-2003 của UBND huyện G về việc cấp GCNQSDĐ số Y 15146 cho hộ Ông Đỗ Thanh H, đến năm 2007 mẹ ông được cấp GCNQSDĐ số AM318248 cho hộ bà Cao Thị S1, ông Nguyễn Văn H3. Như vậy, ranh giới quyền sử dụng đất giữa thửa đất ông H và thửa đất của bố mẹ ông đã 02 lần được cơ quan có thẩm quyền xác định và việc cấp GCNQSDĐ cho hai hộ theo đúng trình tự quy định của pháp luật. Bố mẹ ông trước đây và nay là vợ chồng ông ở trên đất chưa bao giờ xảy ra việc tranh chấp ranh giới với hộ ông H, bà Th. Đề nghị Tòa án công nhận cho gia đình ông được sử dụng diện tích 2.053m² đúng theo GCNQSDĐ đã được cấp.

Bà Mai Thị Th, ông Đỗ Văn Th, ông Nguyễn Văn V1, bà Nguyễn Thị S đều nhất trí với nội dung trình bày của ông V.

Kết quả xem xét thẩm định:

Thửa đất mang tên hộ Ông Đỗ Thanh H là thửa số 178, tờ bản đồ số 13, diện tích 1.069m², trong đó đất ở 468m², đất ao 443m², đất vườn tạp 158m². Đo đạc thực tế: Phía Bắc giáp đất ông N dài 42,64m; phía Nam giáp đất ông H3 dài 38,5m; phía Tây giáp đường dọc xóm dài 39,07m; phía Đông giáp đường dọc xóm dài 38,34m; diện tích hiện đang sử dụng 1.520m².

Thửa đất mang tên hộ bà Cao Thị S1, ông Nguyễn Văn H3 là thửa số 142, tờ bản đồ số 14, diện tích 2.053m², trong đó đất ở 30m², đất vườn 1.140m², đất ao 407m², QHGT 476m². Đo đạc thực tế: Phía Tây giáp đường dọc xóm dài 40,69m; phía Bắc giáp đất ông H dài 38,5m; phía Đông gồm 02 đoạn: Đoạn 1 giáp đường dọc xóm dài 34,26m, đoạn 2 giáp đất ông Th2 dài 3,70m; phía Nam gồm 02 đoạn:

Đoạn 1 giáp đường quốc lộ 37B dài 31,82m; đoạn 2 giáp đất ông Th2 dài 5,20m; diện tích hiện sử dụng 1.462m².

UBND xã G1 cung cấp: Tại bản đồ gốc lập năm 1987 xã G1 thể hiện: Thửa đất hộ ông H, thửa số 394, tờ bản đồ số 1, mảnh số 3, diện tích 1.680m², trong đó đất ở 360m², đất thổ canh 1.020m², đất ao 300m². Thửa đất hộ ông H3, thửa số 395, tờ bản đồ số 1, mảnh số 3, diện tích 1.415m², trong đó đất ở 360m², đất thổ canh 415m², đất ao 140m², đất hai lúa 500m².

Tại bản đồ địa chính xã G1 lập năm 1991 (Bản đồ này chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt): Đất hộ ông H thửa số 158 tờ bản đồ số 4, diện tích 1.440m², trong đó đất ở 360m², đất thổ canh 492m², đất ao 588m². Đất hộ ông H3 (Đã chuyển tên ông V) thửa số 166, tờ bản đồ số 4, diện tích 1.590m², trong đó đất ở 278m², đất thổ canh 897m², đất ao 275m², đất hai lúa 140m².

Tại bản đồ địa chính xã G1 lập năm 2001: Đất hộ ông H là thửa số 178, tờ bản đồ số 13, diện tích 1.069m², trong đó đất ở 468,5m², đất vườn 183,9m², đất ao 442,6m². Đất hộ ông H3: Thửa số 142, tờ bản đồ số 14, diện tích 2.052,8m², trong đó đất ở 30,3m², đất vườn 1.520,7m², đất ao 501,8m².

Đất hộ ông H3 giáp ao hộ ông H, ranh giới giữa 02 nhà là bờ ao, trên bờ ao có bụi tre dây do hộ ông H3 trồng đã lâu đến nay vẫn còn. Cũng đã từ lâu hộ ông H đã xây 02 bức tường rào ở phía Đông và phía Tây thửa đất sát với 02 mặt đường dọc, phía Nam của đầu 02 bức tường tiếp giáp với đầu 02 bức tường rào của hộ ông H3 xây. Hai gia đình đã sử dụng ranh giới này ổn định từ lâu không xảy ra tranh chấp gì. Đến năm 2016 gia đình ông H3 gồm bà S1 và các con phân chia đất thì phát hiện đất hộ ông H3 và đất hộ ông H có sự không thống nhất giữa diện tích đất ghi trong GCNQSDĐ và diện tích đất thực tế đang sử dụng. Cụ thể hộ ông H3 GCNQSDĐ được cấp 2.053m², nhưng diện tích thực tế đang sử dụng 1.462m² (Giảm 591m²), còn hộ ông H GCNQSDĐ được cấp 1.069m², nhưng diện tích thực tế sử dụng lại là 1.520m² (Tăng 451m²). Sở dĩ có sự sai sót về diện tích như trên là do khi đo đạc để cấp GCNQSDĐ là đo thủ công và đo theo sự chỉ dẫn của các gia đình nên thiếu chuẩn xác và có sự nhầm lẫn trong quá trình cấp GCNQSDĐ.

Từ nội dung trên, bản án dân sự sơ thẩm số 13/2022/DS-ST ngày 15 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện G đã quyết định:

Căn cứ Điều 175 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 203 Luật Đất đai năm 2013,

Xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ông Đỗ Thanh H và bà Đoàn Thị Th, cụ thể như sau:

Xác định ranh giới quyền sử dụng đất giữa hộ gia đình Ông Đỗ Thanh H, bà Đoàn Thị Th với ranh giới quyền sử dụng đất của hộ gia đình bà Cao Thị S1 ông Nguyễn Văn H3 (Nay là ông Nguyễn Văn V) là đường thẳng nối 02 điểm (Điểm số 3) là điểm nằm giữa 02 bức tường xây của nhà ông H với nhà ông H3 (Nay là ông

V) ở phía Đông qua bờ tre dây sang (Điểm số 8) là điểm nằm giữa 02 bức tường xây của nhà ông H với nhà ông H3 (Nay là ông V) ở phía Tây (có sơ đồ kèm theo).

Ngày 27 tháng 9 năm 2013 ông Nguyễn Văn V là bị đơn trong vụ án có đơn kháng cáo với nội dung: Không nhất trí với bản án sơ thẩm vì đã vi phạm nghiêm trọng về tố tụng, giải quyết không đúng thẩm quyền, không đưa UBND huyện G là cơ quan có thẩm quyền cấp GCNQSDĐ, UBND xã G1 là cơ quan quản lý đất đai ở địa phương và con của ông đang sinh sống trên đất vào tham gia tố tụng, đồng thời mặc dù đã xác định nguyên đơn có 02 yêu cầu: Đề nghị xác định ranh giới và đề nghị được xác lập quyền sử dụng đối với diện tích chưa được cấp GCNQSDĐ, bản án chỉ chấp nhận một phần, nhưng không tuyên đối với yêu cầu nguyên đơn không được chấp nhận, về nội dung đã sai lầm trong việc đánh giá chứng cứ, bản đồ năm 2001 do cơ quan có thẩm quyền phê duyệt đã thể hiện rõ diện tích đất 02 gia đình đang sử dụng và là cơ sở để cấp GCNQSDĐ, không có tài liệu chứng cứ xác định việc đo đạc có sự nhầm lẫn, cấp sơ thẩm lại không căn cứ bản đồ này, không chấp nhận GCNQSDĐ đã cấp hợp pháp cho gia đình ông, xác định ranh giới không dựa trên GCNQSDĐ mà lại căn cứ lời khai nguyên đơn và hình thể thửa đất các bên đang quản lý sử dụng, cho rằng ranh giới sử dụng ổn định, không tranh chấp là không đúng, sở dĩ gia đình ông không biết được cụ thể mốc giới và ranh giới sử dụng của 02 thửa đất ở vị trí nào, không biết việc đất của gia đình bị lấn chiếm là vì trước đây chỉ có mình bố ông sinh sống, bố ông bị tâm thần thường xuyên đuổi đánh vợ con đến năm 2013 bố ông chết mẹ con ông mới chuyển về ở trên đất. Nguyên đơn không có chứng cứ chứng minh quyền sử dụng đối với phần đất còn thiếu, trong khi nhận GCNQSDĐ từ năm 2003, nhưng không thắc mắc, có nghĩa đã thừa nhận diện tích đất được cấp theo GCNQSDĐ và việc cấp GCNQSDĐ, nhưng cấp sơ thẩm vẫn chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, xác định phần đất gia đình ông được cấp GCNQSDĐ thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn là không đúng.

Tại phiên toà phúc thẩm: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, các đương sự không thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Bị đơn, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn giữ nguyên những nội dung trình bày trong đơn kháng cáo và bổ sung: Việc GCNQSDĐ gia đình bị đơn thừa diện tích so với bản đồ năm 1987 có thể là do diện tích 476m² đất quy hoạch giao thông, không được thể hiện trên bản đồ năm 1987 và đất hộ ông H thiếu có thể là do mặt tiếp giáp với con ông H mà chưa được cấp sơ thẩm làm rõ, vì sơ bộ nhìn về hình thể các bản đồ thể hiện thửa đất hộ ông H tịnh tiến về phía thửa đất hộ ông H3. Việc cấp sơ thẩm thu thập hồ sơ cấp GCNQSDĐ cho bị đơn, nhưng lại không thu thập hồ sơ cấp GCNQSDĐ của nguyên đơn và một phần biên bản xác minh của cấp sơ thẩm ngày 15-6-2022 ghi “diện tích ông H3 tăng là do khi lập bản đồ địa chính việc đo bằng thước dây thủ công và khi đoàn đo đạc đến để đo thực tế các hộ chỉ ở đâu thì cán bộ địa chính đo theo sự chỉ dẫn của gia đình”, nội dung này mâu thuẫn với nội dung cung cấp của cán bộ văn phòng đăng ký đất đai cho Công ty Luật Duy H vào ngày 16-02-2023 “bản đồ năm 2001 đo đạc chính quy bằng phương pháp đo máy”, như vậy thể hiện có sự không vô tư, khách quan trong việc thu thập chứng cứ của cấp sơ thẩm. Việc xác định ranh giới của cấp sơ thẩm không đúng quy định tại khoản 1 Điều 175 Bộ

luật Dân sự năm 2015 vì không phải theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, không phải do thỏa thuận cũng không phải là ranh giới đã tồn tại 30 năm trở lên mà không có tranh chấp.

Bà Th và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày: Gia đình nguyên đơn về ở trên đất từ năm 1977 đến nay, phía giáp hộ ông H3 là ao do nguyên đơn tự đào, sau đó đã xây kè 03 mặt ao, chỉ còn bờ ao phía giáp hộ ông H3 vẫn của nhà nguyên đơn nhưng chưa kè được, nhưng quá trình sử dụng từ năm 1992 gia đình nguyên đơn đã xây 02 bức tường rào phía Đông và phía Tây bắt mớ vào, ngoài ra ranh giới còn có cây Bàng và hàng tre dây do gia đình ông H3 trồng, cây Vọng Cách do nguyên đơn trồng trên bờ ao, các bên đã sử dụng ổn định đất đúng ranh giới như bây giờ suốt từ năm 1977 đến nay không tranh chấp gì, khi gia đình ông H3 về ở cũng đã chấp nhận ranh giới này còn xây tường bao áp vào đầu tường bao của nhà nguyên đơn, có việc lở bờ ao nhưng không nhiều và phần đất bị lở vẫn là bờ ao của nguyên đơn, khi nhận GCNQSDĐ gia đình nguyên đơn chủ quan không để ý số liệu là vì tin tưởng thửa đất gia đình vẫn sử dụng từ trước đến nay, đã có ranh giới rõ ràng với các hộ liền kề và hoàn toàn không có tranh chấp, vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, xác định ranh giới như bản án sơ thẩm và tuyên bổ sung cho rõ hơn xác định phần đất giáp ranh 451m² thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn để nguyên đơn có đủ điều kiện xin cấp đổi GCNQSDĐ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nam Định phát biểu quan điểm: Những người tiến hành tổ tụng và tham gia tố tụng đã chấp hành đúng những quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: Bị đơn kháng cáo nhưng không đưa ra được căn cứ chứng minh, không chỉ ra được điểm mốc giới nào khác, trong khi các bên đã sử dụng đất như hiện trạng từ lâu không tranh chấp, hiện trạng sử dụng đất phù hợp với số liệu diện tích theo bản đồ gốc năm 1987 và UBND xã G1 đã xác định có việc nhầm lẫn khi đo đạc lập bản đồ năm 2001 mà khi cấp GCNQSDĐ cho các hộ lại trên cơ sở bản đồ này, nên không đúng với diện tích thực tế các hộ đang sử dụng, vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, nhưng để bảo đảm việc tuyên bản án rõ ràng có đủ điều kiện thi hành thì cần phải sửa bản án sơ thẩm tuyên rõ quyền sử dụng 451m² đất giáp ranh thuộc về nguyên đơn, giữ nguyên hiện trạng sử dụng đất hai hộ như hiện nay và giữ nguyên việc xác định ranh giới sử dụng đất giữa hai hộ như bản án sơ thẩm đã tuyên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông V làm trong thời hạn luật định, nên được xác định là hợp pháp.

[2] Đối với kháng cáo của ông V cho rằng cấp sơ thẩm giải quyết không đúng thẩm quyền, không đưa UBND huyện G là cơ quan có thẩm quyền cấp GCNQSDĐ, UBND xã G1 là cơ quan quản lý đất đai ở địa phương và con của ông là người đang

sinh sống trên đất vào tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng về tố tụng, không được chấp nhận bởi lẽ: Theo quy định Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự thì cơ quan có thẩm quyền cấp GCNQSDĐ phải tham gia tố tụng khi có yêu cầu hủy GCNQSDĐ cấp trái pháp luật. Trong khi đó, theo cung cấp của UBND xã G1, việc cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp GCNQSDĐ cho hộ gia đình ông H là cấp đại trà trên cơ sở bản đồ năm 2001 và đúng trình tự thủ tục, việc diện tích ghi trong GCNQSDĐ không phù hợp với diện tích đang sử dụng là do trong quá trình đo đạc lập bản đồ địa chính xã G1 năm 2001 có sự sai sót, nhầm lẫn, như vậy GCNQSDĐ được cấp cho hộ ông H không phải trái pháp luật, quá trình giải quyết vụ án cũng không có đương sự nào có yêu cầu hủy GCNQSDĐ đã được cấp, nên không cần thiết phải tuyên hủy đối với GCNQSDĐ đã được cấp cho đương sự, mà cơ quan nhà nước có thẩm quyền sẽ căn cứ vào quyết định của bản án để cấp đổi GCNQSDĐ cho phù hợp và như vậy vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện G và cấp sơ thẩm không đưa UBND huyện G, UBND xã G1 vào tham gia tố tụng là đúng pháp luật. Con của ông V hiện đang sinh sống trên đất nhưng không có quyền lợi về đất, cũng không có tài sản trên đất, nên cấp sơ thẩm không đưa vào tham gia tố tụng trong vụ án là đúng.

[3] Đối với quan điểm kháng cáo cho rằng bản án sơ thẩm xác định nguyên đơn có 02 yêu cầu khởi kiện, bản án chỉ chấp nhận một phần, nhưng không tuyên đổi với yêu cầu nguyên đơn không được chấp nhận thấy rằng, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu xác định ranh giới và yêu cầu được sử dụng đất theo đúng hiện trạng, còn bị đơn đề nghị được sử dụng đúng diện tích theo GCNQSDĐ đã được cấp, như vậy để giải quyết yêu cầu của đương sự trong vụ án Tòa án buộc phải đánh giá chứng cứ để xác định phần đất ranh giới thuộc bên nào và phải tuyên rõ ràng thì bản án mới có khả năng thi hành, cơ quan có thẩm quyền căn cứ bản án mới thực hiện được việc cấp đổi GCNQSDĐ cho các đương sự. Bản án sơ thẩm nhận định đổi với yêu cầu của ông H, bà Th đề nghị được quyền sử dụng đối với phần diện tích đất đang sử dụng nhiều hơn so với GCNQSDĐ, thuộc thẩm quyền giải quyết của cơ quan hành chính Nhà nước là không đúng, bản án cần phải tuyên rõ ràng phần đất ranh giới đang tranh chấp thuộc về bên nào, các yêu cầu của nguyên đơn đều trong cùng quan hệ pháp luật tranh chấp về ranh giới quyền sử dụng đất, vì vậy cần sửa bản án sơ thẩm bổ sung nội dung tuyên giữ nguyên hiện trạng sử dụng đất của các đương sự, tuyên rõ diện tích đất hiện đang tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của nguyên đơn để đảm bảo khả năng thi hành bản án. Về diện tích cụ thể từng loại đất, Hội đồng xét xử đã có công văn đề nghị cơ quan chuyên môn cung cấp nhưng không có kết quả (BL 193-194) vì vậy không thể quyết định được, khi xem xét cấp đổi GCNQSDĐ cho các đương sự cơ quan chuyên môn sẽ có trách nhiệm phân loại đất trên cơ sở hồ sơ địa chính các thời kỳ cho phù hợp.

[4] Xét kháng cáo của ông V về nội dung vụ án thấy rằng: Căn cứ bản đồ lập năm 1987 là bản đồ gốc thể hiện: Thửa đất hộ ông H, diện tích 1.680m², thửa đất hộ ông H3, diện tích 1.415m², các đương sự đều thừa nhận hai hộ về ở trên đất từ năm 1977, quá trình sử dụng hai hộ không mua bán, chuyển nhượng, tặng cho ai. Đo đạc thực tế diện tích hộ ông H đang sử dụng là 1.520m² nhưng GCNQSDĐ chỉ được cấp 1.069m², ít hơn thực tế sử dụng 451m² và ít hơn bản đồ gốc năm 1987 tới 611m². Trong khi đó thửa đất hộ ông H3, bản đồ gốc lập năm 1987 diện tích 1.415m², diện

tích thực tế đang sử dụng 1.462m² nhưng GCNQSDĐ lại được cấp 2.053m², nhiều hơn so với thực tế sử dụng 591m², nhiều hơn so với bản đồ gốc tới 638m² là điều không hợp lý và lý do có sự chênh lệch như trên đã được chính quyền địa phương xác nhận là do có sự sai sót, nhầm lẫn trong quá trình đo đạc lập bản đồ năm 2001, mà trên cơ sở bản đồ đó đã cấp GCNQSDĐ cho các hộ.

[5] Về các điểm mốc đã được các bên xác lập trong quá trình sử dụng, lời khai bà Th phù hợp với nội dung xác nhận của chính quyền địa phương hiện vẫn tồn tại bờ tre dây do chính ông H3 trồng trên bờ ao làm ranh giới. Ông V cho rằng bờ tre dây do ông H3 trồng nhưng do bờ ao bị lở nên bờ tre phải cấy đi cấy lại nhiều lần nhưng ông V không đưa ra được chứng cứ chứng minh về việc ông H3 phải cấy đi cấy lại bờ tre, chứng cứ chứng minh về việc nguyên đơn lấn chiếm đất, cũng không thể chỉ ra được bất cứ một điểm mốc hay ranh giới nào khác. Trong khi đó bờ tre dây hiện vẫn thẳng hàng với 02 đầu bức tường phía Đông và phía Tây có bắt mở hai bên gia đình ông H đã xây dựng từ lâu, thời điểm xây ông H3 và bà S1 đều còn sống, nhưng không ai có ý kiến gì, cho đến khi ông V về ở trên đất vẫn chấp nhận, còn xây tường ốp vào đầu bức tường nhà ông H. Ngoài ra, ranh giới còn cây Bàng, cây Vọng Cách. Ông V thừa nhận cây Vọng Cách do nguyên đơn trồng vậy làm sao có thể trồng sâu sang đất nhà ông H3 đến 11,66m được. Bờ ao có lở đi nữa thì cũng không thể có việc lở đến mức hết toàn bộ diện tích ao, sang đến tận bờ ao bên kia. Như vậy, mặc dù hai đầu bức tường, hàng tre dây và cây cối do các bên xác lập trong quá trình sử dụng đến nay có thể chưa đủ 30 năm, nhưng việc không ai có ý kiến gì khi các bên xác lập các điểm mốc này, chứng tỏ các điểm mốc đó đã được xác lập vào đúng vị trí ranh giới giữa 02 nhà từ trước đó và các đương sự đã thừa nhận từ năm 1977 hai hộ được cấp đất và về ở trên đất, đến năm 2016 mới phát sinh tranh chấp, nên cấp sơ thẩm đã căn cứ khoản 1 Điều 175 để xác định ranh giới giữa hai hộ “do ranh giới đã tồn tại từ 30 năm trở lên mà không có tranh chấp” là có căn cứ.

[6] Mặt khác, phần đất giáp ranh đang có tranh chấp phần lớn là đất ao do gia đình nguyên đơn đào. Nếu là đất hộ ông H3 thì làm sao nguyên đơn có thể đào thành ao để sử dụng suốt từ năm 1977 đến nay. Ông V thừa nhận vị trí đất ao thừa đất hộ ông H3 phía giáp đường (phía Nam), không phải phía Bắc giáp hộ ông H, bản đồ các thời kỳ cũng thể hiện vị trí đất ao của hộ ông H3 giáp đường và gia đình ông H3 đã lấp ao sau năm 2001.

[7] Đối với quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông V cho rằng cấp sơ thẩm thể hiện không vô tư, khách quan trong việc thu thập chứng cứ không có căn cứ chấp nhận bởi lẽ: Tại Công văn số 12/CNVPĐKĐĐ ngày 17-02-2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G (BL 190) trả lời Tòa án tỉnh có nội dung “đến nay đơn đăng ký cấp GCNQSDĐ hộ Ông Đỗ Thanh H chi nhánh đã rà soát ở kho nhưng chưa thấy”. Bản được lưu ở UBND xã G1 chỉ là bản photo không có giá trị pháp lý, nên không phải cấp sơ thẩm cố tình không thu thập. Nội dung cung cấp của UBND xã G1 xác định “Đo đạc lập bản đồ năm 2001 là đo thủ công” biên bản cung cấp đã được lập hợp pháp theo đúng quy định của pháp luật, còn biên bản xác minh của Công ty luật Duy H không đảm bảo giá trị pháp lý để khẳng định đã làm việc với đúng người có thẩm quyền cung cấp chứng cứ và nội dung cung cấp là “Theo thông tin của địa chính xã G1 bản đồ năm 2001 đo đạc

chính quy bằng phương pháp đo máy” như vậy cũng chỉ là nghe thông tin từ người khác, không phải sự khẳng định chắc chắn có căn cứ pháp lý.

[8] Đối với việc ông V trình bày trước đây chỉ có mình bố ông V sinh sống, bố ông bị tâm thần, nên không quản lý đất, tuy nhiên ông V xác nhận từ năm 2013 ông H3 chết mẹ con ông V đã về ở trên đất, mặt khác, ông H3 tâm thần nhưng vẫn có thể tự sinh sống, tự trồng cây, vợ con ông H3 vẫn ở cùng một xóm thì cũng không thể nào có việc bị lấn đất đến 451m² mà không có ý kiến được.

[9] Như vậy, do nguyên đơn đã đưa ra được chứng cứ chứng minh về diện tích đất theo bản đồ năm 1987 là bản đồ gốc, quá trình sử dụng ổn định không tặng cho hay chuyển nhượng, nguyên đơn là người đào ao và quản lý sử dụng ao đó suốt từ năm 1977 đến năm 2016 hai bên hoàn toàn không có tranh chấp, quá trình sử dụng hai bên đã xác lập các điểm mốc giới là đầu các bức tường bao của 02 gia đình thẳng với hàng tre dây, cây Bàng, cây Vọng Cách đến nay vẫn còn, nên cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, xác định ranh giới đất giữa hộ ông H và hộ ông H3 là đường thẳng nối 02 đầu bức tường do nhà ông H xây giáp với 02 bức tường nhà ông H3 xây đi qua bờ tre dây là có cơ sở, vì vậy không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông V.

[10] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện về ranh giới của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch. Do sửa án sơ thẩm nên án phí dân sự phúc thẩm người kháng cáo không phải nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 và Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự,

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn V, sửa bản án sơ thẩm.

Căn cứ khoản 1 Điều 175 Bộ luật Dân sự năm 2015,

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông Đỗ Thanh H và bà Đoàn Thị Th;

Tuyên giữ nguyên hiện trạng sử dụng đất của hộ Ông Đỗ Thanh H, bà Đoàn Thị Th và hộ bà Cao Thị S1, ông Nguyễn Văn H3 (Nay là ông Nguyễn Văn V);

Xác định ranh giới quyền sử dụng đất giữa hộ gia đình Ông Đỗ Thanh H, bà Đoàn Thị Th với ranh giới quyền sử dụng đất của hộ gia đình bà Cao Thị S1, ông Nguyễn Văn H3 (Nay là ông Nguyễn Văn V) là đường thẳng nối 02 điểm (Điểm số 3) là điểm nằm giữa 02 bức tường xây của nhà ông H với nhà ông H3 (Nay là ông V) ở phía Đông qua bờ tre dây sang (Điểm số 8) là điểm nằm giữa 02 bức tường xây của nhà ông H với nhà ông H3 (Nay là ông V) ở phía Tây;

Xác định phần đất giáp ranh có diện tích 451 m² nằm trong thửa đất số 178, tờ bản đồ số 13 bản đồ năm 2001 xã G1 và thuộc quyền sử dụng hợp pháp của Ông Đỗ Thanh H, bà Đoàn Thị Th (Có sơ đồ kèm theo).

Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp đổi GCNQSDĐ cho các đương sự theo diện tích hiện đang quản lý, sử dụng trên thực tế và căn cứ hồ sơ địa chính các thời kỳ để phân loại đất cho phù hợp, bảo đảm quyền lợi cho các đương sự.

Căn cứ khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án,

Ông Nguyễn Văn V không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm, án phí dân sự sơ thẩm ông Nguyễn Văn V phải nộp 300.000đồng, đối trừ vào số tiền dự thu án phí dân sự phúc thẩm ông V đã nộp là 300.000đồng, tại biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000215 ngày 30-9-2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện G, tỉnh Nam Định (Ông V đã nộp đủ án phí).

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND+VKSND Cấp cao tại HN;
- VKSND tỉnh Nam Định;
- TAND huyện G;
- Chi cục THA huyện G;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Bạch Tuyết