

Bản án số: 84/2021/DS-PT
Ngày: 12/10/2021
V/v: Tranh chấp ranh giới 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 Phạm Văn Tuyền;

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Sơn;

Ông Đặng Văn Hưng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Minh Tùng - Thư ký Toà án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

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

Trong các ngày 11 và 12 tháng 10 năm 2021, tại trụ sở Toà án nhân dân cấp cao tại Hà Nội, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 10/2021/TLPT-DS ngày 11 tháng 01 năm 2021 về việc “Tranh chấp ranh giới đất”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2020/DS-ST, ngày 21 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 7732/2021/QĐ-PT, ngày 24 tháng 9 năm 2021 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Lê Thị T, sinh năm 1953; địa chỉ: Thôn K, thị trấn K, huyện T, thành phố Hà Nội. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Anh Nguyễn Tuấn H, sinh năm 1974 và chị Trần Thị H1, sinh năm 1976; địa chỉ: Thôn K, thị trấn K, huyện T, thành phố Hà Nội. Đều có mặt.

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1936; địa chỉ: Thôn K, thị trấn K, huyện T, thành phố Hà Nội. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Chị Lê Thị B, sinh năm 1970; địa chỉ: Thôn K, thị trấn K, huyện T, thành phố Hà Nội. Có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Nguyễn Tuấn H, sinh năm 1974; địa chỉ: Thôn K, thị trấn K, huyện T, thành phố Hà Nội. Có mặt.

2. Chị Trần Thị H1, sinh năm 1976; địa chỉ: Thôn K, thị trấn K, huyện T,

thành phố Hà Nội. Có mặt.

3. Chị Lê Thị B, sinh năm 1970; địa chỉ: Thôn K, thị trấn K, huyện T, thành phố Hà Nội. Có mặt.

4. Ông Lê Văn H2, sinh năm 1964; địa chỉ: Thôn K, thị trấn K, huyện T, thành phố Hà Nội. Vắng mặt.

5. Bà Lê Thị H3, sinh năm 1958; địa chỉ: Thôn K, thị trấn K, huyện T, thành phố Hà Nội. Vắng mặt.

6. Ông Lê Trung D; địa chỉ: Thôn K, thị trấn K, huyện T, thành phố Hà Nội. Vắng mặt.

7. Chị Lê Thị Thanh T1, sinh năm 1997; địa chỉ: Thôn K, thị trấn K, huyện T, thành phố Hà Nội. Vắng mặt.

8. Bà Lê Thị H4, sinh năm 1954; địa chỉ: Số A, khu phố E, phường L, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. Vắng mặt.

9. Chị Lê Thị H5, sinh năm 1972; địa chỉ: Thôn T, xã Đ, huyện T, thành phố Hà Nội. Vắng mặt.

10. Bà Lê Thị T2, sinh năm 1961; địa chỉ: Xóm B, thôn Đ, xã K, huyện T, thành phố Hà Nội. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Văn H2, ông Lê Văn H2, ông Lê Trung D, chị Lê Thị Thanh T1, bà Lê Thị H4, chị Lê Thị H5, bà Lê Thị T2: Chị Lê Thị B. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Lê Thị T trình bày: Thừa đất của gia đình bà đang sử dụng liền kề với thửa đất của gia đình bà S. Thửa đất này có nguồn gốc của bố mẹ bà để lại và đã được Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSD đất) ngày 13/5/2004 tại thửa số 34, tờ bản đồ số 15 diện tích 310m² thuộc thôn K, Thị trấn K, huyện T, Hà Nội.

Ranh giới với nhà bà S ở phần ngõ đi được xác định bằng bức tường gia đình bà xây năm 2015 cách bức tường hậu nhà bà S 10cm nối vào đầu bức tường cũ nhà bà S. Khoảng cách từ đầu bức tường nhà bà đến bức tường cũ nhà bà S để trống. Khi xây bức tường này bà không kiểm tra lại đất và chừa 10cm đất vì tránh ô văng nhà bà S. Cuối năm 2016 gia đình bà xây bể nước giáp với bức tường cũ nhà bà S. Đến khi bà S phá bức tường cũ đi lại nối móng bể nước nhà bà xây sang đất nhà bà S nên bà S đào móng bể nước nhà bà.

Khi các bên có tranh chấp, cán bộ địa chính xã lập biên bản kiểm tra hiện trạng thì gia đình bà mới biết đất nhà bà bị thiếu 8m² đất do gia đình bà S lấn sang. Cụ thể: phần đất bà S lấn sang ở cạnh Tây là 0,8m; chiều đất chạy từ Tây sang Đ là 21,7m, bà yêu cầu bà S phải trả đất và phân định lại đường ranh giới đất.

Bị đơn bà Nguyễn Thị S trình bày: Thừa đất của gia đình bà liền kề với thửa đất nhà bà T và cũng đã được UBND huyện T cấp GCNQSD đất. Về ranh giới

giữa hai nhà: trước đây là rặng cây bồ rô và cây duối. Năm 1994, gia đình bà xây 01 nhà vệ sinh và 01 đoạn tường rặng dài 7,5m và 3,5m để làm bếp. Khi xây gia đình bà có gọi bà T ra để chứng kiến nhưng bà T kêu bận không ra. Đến năm 2004 gia đình bà phá nhà vệ sinh và đoạn tường bao 7,5m để xây nhà ở. Gia đình xây nhà cách rặng 20cm. Năm 2015 gia đình bà T xây nhà và xây tường rặng và bể nước hết phần đất liền kề nhà bà. Trước khi xây bà T có gọi bà ra để xác định mốc giới. Hai bên đã nhất trí để bà T đào rặng rào đi để xây tường rặng. Nhà bà có một ngôi nhà xây từ năm 1976 cách tường rặng 1,2m. Đến 7/4/2018 gia đình phá nhà này đi để xây nhà mới (nhà thờ) cách tường rặng 50cm. Khi xây gia đình bà T không có ý kiến gì.

Đến 18/4/2018, gia đình bà phá nốt đoạn tường cũ dài khoảng 3,5m làm bếp trước đây để làm công trình phụ thì phát hiện móng bể nước nhà bà T xây chừa khỏi tường rặng sang nhà bà 25cm. Vì vậy đã xảy ra tranh chấp giữa hai nhà.

Bà S yêu cầu Tòa án tham khảo bản đồ năm 1969, còn bản đồ năm 1997 không đúng mốc giới nhà bà và nhà bà T. Còn đường ranh giới đất thì căn cứ hiện trạng như bây giờ là đúng.

Chị Nguyễn Thị B1 trình bày: Chị là con dâu bà S; Chị Bằng không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của bà T và có đơn yêu cầu độc lập về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình bà T và gia đình bà S.

Anh Nguyễn Tuấn H (con trai bà T) và chị Trần Thị H1 (vợ anh H) nhất trí như yêu cầu khởi kiện của bà T.

Anh Lê Văn H2, chị Lê Thị H3, anh Lê Trung D, chị Lê Thị Thanh T1, chị Lê Thị H5, chị Lê Thị T2 (đều ủy quyền cho chị B1) nhất trí như lời khai và quan điểm của bà S và chị B1.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2020/DS-ST ngày 21 tháng 7 năm 2020, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội đã quyết định:

Căn cứ Khoản 2 Điều 26; Điều 34; Điều 271; 272; 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ Điều 688 của BLDS 2015; Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Q. Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị T về việc đòi quyền sử dụng đất 8m² liên quan đến ranh giới đất với bà Nguyễn Thị S.

2. Xác định đường ranh giới giữa thửa đất của hộ bà Lê Thị T và hộ bà Nguyễn Thị S như sau: Lấy điểm A và điểm B đều cách bức tường hậu nhà bà S 10 cm; nối AB là đường thẳng song song với bức tường hậu nhà bà S kéo về phía T cho hết cội đất, kéo về phía Tây Nam đến đầu bể nước nhà bà T. Đoạn ranh giới nối tiếp theo (tại phần bể nước nhà bà T và bếp nhà bà S) được xác định: tính từ thành bể nước nhà bà T gọi là điểm C; Từ C kẻ đường vuông góc lấy điểm D sao cho CD = 18cm (điểm D cách bức tường hậu bếp nhà bà T 18cm) kẻ 1 đường thẳng song song với thành bể nước kéo về phía Tây Nam đến hết cội đất. Như vậy, đường ranh giới sẽ là: Nối các điểm A-B-C kéo về phía Tây Bắc cho hết cội đất; Nối C-D. Từ D kẻ đường song song với thành bể nước cách thành bể nước

nhà bà T và cách bức tường hậu bếp nhà bà S 18cm kéo về phía Tây Nam cho hết cõi đất. (Được thể hiện trên bản vẽ kèm bản án).

3. Không chấp nhận yêu cầu của chị Nguyễn Thị B1 về việc hủy GCNQSD đất của hộ gia đình bà Lê Thị T và GCNQSD đất của hộ gia đình bà Nguyễn Thị S.

4. Buộc gia đình bà Nguyễn Thị S tự dỡ bỏ đoạn tường mới xây phía T giáp đường làng.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, nghĩa vụ thi hành án và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 31/7/2020, nguyên đơn bà Lê Thị T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện cho nguyên đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo, các đương sự khác giữ nguyên quan điểm đã trình bày tại Tòa án cấp sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét, giải quyết theo quy định pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội, yêu cầu cấp sơ thẩm rút kinh nghiệm một số vi phạm thủ tục tố tụng như giải quyết cả yêu cầu phản tố của bị đơn đã được rút trước khi mở phiên tòa; trong bản án không ghi nhận sự tham gia tại phiên tòa của Luật sư bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn. Nhưng cho rằng các vi phạm của cấp sơ thẩm không ảnh hưởng đến quyền lợi của các đương sự nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến của Kiểm sát viên và các đương sự về việc giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1] Về tố tụng:

Bà Lê Thị T có đơn yêu cầu đòi quyền sử dụng đất và yêu cầu xác định ranh giới đất với gia đình bà Nguyễn Thị S; quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án nhân dân huyện Thanh Oai, bị đơn là bà Nguyễn Thị S do chị Lê Thị B làm đại diện có yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án hủy các GCNQSD đất của gia đình bà T và gia đình bà S, Tòa án nhân dân huyện Thanh Oai đã chuyển toàn bộ hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội giải quyết vụ án theo thẩm quyền là đúng với quy định tại Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tuy nhiên, trước khi mở phiên tòa, ngày 09/5/2020 chị B đã có đơn đề nghị rút lại yêu cầu hủy GCNQSD đất (BL 89) nhưng Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội vẫn xem xét, giải quyết cả yêu cầu phản tố (đã rút), không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn và buộc bị đơn chịu án phí đối với yêu cầu không được chấp nhận này là xâm phạm quyền tự định đoạt của đương sự, vi phạm quy định tại khoản 2 Điều 5, khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 3 Điều 18 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[2] Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn có mời Luật sư Đặng Thị Vân T3 bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn và đã được Tòa án chấp nhận. Tại phiên tòa sơ thẩm Luật sư có mặt và tham gia tranh tụng tại phiên tòa nhưng trong bản án sơ thẩm không ghi nhận sự có mặt cũng như bất kỳ ý kiến tranh tụng nào của Luật sư là vi phạm quy định tại khoản 2 Điều 266 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về thu thập chứng cứ, chứng minh:

Thửa đất của hộ gia đình bà T được thể hiện tại thửa đất số 34, tờ bản đồ số 15, có diện tích 310m^2 , được Ủy ban nhân dân huyện T cấp GCNQSD đất ngày 13/5/2004 đứng tên bà Lê Thị T trên cơ sở hồ sơ gia đình tự kê khai và trích lục bản đồ đo đạc năm 1997 của Ủy ban nhân dân thị trấn K. Trước đó, tại bản đồ đo đạc năm 1986, thửa đất được thể hiện tại thửa số 103, diện tích $281,0\text{m}^2$, còn theo bản đồ đo đạc năm 1997 và sổ mục kê kèm theo thì thể hiện tại thửa đất số 34, tờ bản đồ số 15, diện tích 310m^2 .

Thửa đất của hộ gia đình bà S được thể hiện tại thửa đất số 51, tờ bản đồ số 15, có diện tích 407m^2 , được UBND huyện T cấp GCNQSD đất ngày 11/6/2013. Trước đó, tại bản đồ đo đạc năm 1986 thửa đất được thể hiện tại 02 thửa là thửa số 104, diện tích $454,0\text{m}^2$ và thửa số 110, diện tích 274m^2 ; còn theo bản đồ đo đạc năm 1997 và sổ mục kê kèm theo, thì 02 thửa đất nêu trên được gộp thành 01 thửa là thửa đất số 51, tờ bản đồ số 15, diện tích 714m^2 , đứng tên ông Lê Văn C và được cấp GCNQSD đất vào năm 2001. Năm 2013, hộ gia đình bà Nguyễn Thị S t cho con trai là ông Lê Văn H2 diện tích 307m^2 thể hiện tại thửa 198, còn lại là 407m^2 thể hiện tại thửa số 51 tờ bản đồ số 15 đứng tên bà Nguyễn Thị S.

Cấp sơ thẩm cho rằng, hiện trạng diện tích thửa đất của bà T thiếu $310\text{m}^2 - 291,6\text{m}^2 = 18,6\text{m}^2$, còn diện tích đất hiện trạng thửa đất của bà S thừa $734,3\text{m}^2 - 714\text{m}^2 = 20,3\text{m}^2$ so với diện tích ghi trên GCNQSD đất; Việc cấp GCNQSD đất cho các hộ gia đình vào năm 2001 và 2004 là cấp đại trà, các cấp chính quyền đã không căn cứ vào kích thước, diện tích thực tế của từng thửa đất mà cấp trên cơ sở hồ sơ các gia đình tự kê khai và trích lục bản đồ đo đạc năm 1997 nên diện tích đất ghi trong GCNQSD đất là không chính xác. Vì vậy khi giải quyết tranh chấp, Tòa án cấp sơ thẩm đã không căn cứ vào GCNQSD đất mà căn cứ vào thực tế sử dụng đất của các bên. Tuy nhiên, quá trình giải quyết tranh chấp, xác định ranh giới đất của mỗi bên, Tòa án cấp sơ thẩm đã không xác minh, thu thập các chứng cứ như xem xét, thẩm định, giám định móng của các công trình xây dựng, bờ rào, tường rào là các mốc giới trước đây, ghi lời khai của những người làm chứng... để làm căn cứ chứng minh mốc giới thực tế theo lịch sử sử dụng đất của các bên dẫn đến việc phân định ranh giới giữa hai thửa đất của Tòa án cấp sơ thẩm là hoàn toàn chủ quan, thiếu chứng cứ và không căn cứ vào bất kỳ quy định pháp luật dân sự nào. Cũng vì vậy nên mặc dù ranh giới giữa các thửa đất được thể hiện trên các bản đồ địa chính, trên các GCNQSD đất và được chính các bên đương sự thừa nhận là một đường thẳng nhưng cấp sơ thẩm lại xác định, phân chia thành một đường gấp khúc. Sau khi phân định ranh giới đất, cấp sơ thẩm cũng không xác định diện tích đất của mỗi bên, không xác định phần yêu cầu khởi kiện nào được

chấp nhận, phần yêu cầu khởi kiện nào không được chấp nhận...

Xét thấy, việc thu thập chứng cứ và chứng minh của cấp sơ thẩm chưa được thực hiện đầy đủ mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể khắc phục được; quá trình xét xử, cấp sơ thẩm có những vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự. Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Về án phí: Do bản án sơ thẩm bị hủy nên người kháng cáo là bà Lê Thị T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Án phí dân sự sơ thẩm sẽ được xác định khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

Căn cứ Điều 308, 310 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

QUYẾT ĐỊNH:

1. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 32/2020/DS-ST ngày 21/7/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí: Bà Lê Thị T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Án phí dân sự sơ thẩm sẽ được xác định khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

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

Nơi nhận:

- VKSNDCC tại Hà Nội;
- TAND thành phố Hà Nội;
- VKSND thành phố Hà Nội;
- Cục THADS thành phố Hà Nội;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu HS, phòng HCTP.

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

(đã ký)

Phạm Văn Tuyên