

Bản án số: 31/2017/DS-PT

Ngày: 31/8/2017

V/v: “Tranh chấp ranh giới
quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA 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: Ông Phạm Tiến Dũng

Bà Mai Thị Minh Hồng

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Thu Hường - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định

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

Ngày 31/8/2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 09/2017/TLPT- DS ngày 12 tháng 5 năm 2017 về “Tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất ”

Do bản án dân sự sơ thẩm số 02/2017/DS-ST ngày 12/4/2017 của Toà án nhân dân huyện Ý Yên bị kháng cáo

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 71/2017/QĐPT-DS ngày 04/8/2017 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Vợ chồng ông Đỗ Quốc D, sinh năm 1956 và bà Đỗ Thị Đ; sinh năm 1961

2. Bị đơn:

2.1. Ông Đinh Văn L; sinh năm 1930

2.2. Vợ chồng anh Đinh Quang K; sinh năm 1973 và chị Đỗ Thị Minh H ; sinh năm 1975

Cùng địa chỉ: Xóm H, xã Y, huyện Y, tỉnh Nam Định

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đinh Văn L: Chị Đỗ Thị Minh H

(Theo văn bản ủy quyền ngày 07/8/2017)

3. Người kháng cáo: Ông Đinh Văn L, anh Đinh Quang K và chị Đỗ Thị Minh H là bị đơn trong vụ án

Tại phiên tòa có mặt ông D, bà Đ, anh K, chị H

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng tại Toà án, nguyên đơn là ông Đỗ Quốc D, bà Đỗ Thị Đ trình bày: Gia đình ông bà ở trên thửa đất số 19, có diện tích 207m² liền kề với thửa đất của gia đình ông Đinh Văn L. Đất ở của gia đình ông L thuộc thửa số 20, diện tích 136m² cùng tờ bản đồ số 13 lập năm 1991 của xã Y, huyện Y, tỉnh Nam Định. Hai thửa đất này đều đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 1997 và hai gia đình đã xây dựng các công trình nhà ở từ lâu.

Diện tích thửa đất của gia đình ông bà qua các thời kỳ bị giảm đi nhiều, một phần do gia đình ông bà hiến đất làm ngõ đi chung, đến nay ông bà chấp nhận diện tích 207m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp từ năm 1997.

Quá trình sử dụng hai gia đình đã nhiều lần có sự va chạm về mốc giới, nhưng vì tình cảm chỉ giải quyết nội bộ mà không đề nghị chính quyền địa phương can thiệp. Đến tháng 3/2016, khi gia đình ông bà lợp tôn chống nóng gia đình ông L yêu cầu ông bà phải làm lùi vào 0,2m, nên đã xảy ra tranh chấp. Nay ông bà xác định gia đình ông L khi xây dựng nhà đã lấn sang phần đất của gia đình ông bà, phía Đông là 20cm; phía Tây là 30cm; phần ô văng lấn sang từ 13 đến 17cm. Nên, ông bà đề nghị Toà án giải quyết xác định ranh giới giữa 2 nhà, buộc gia đình ông L phải phá bỏ phần công trình xây dựng sang đất nhà ông bà để trả đất.

Quá trình tham gia tố tụng tại Toà án, ông L trình bày: Sau khi mua đất khoảng năm 1955- 1956 gia đình ông làm nhà lợp mái bằng rạ, nên phía ngoài chân móng nhà ông phải để lại ít đất làm rãnh thoát nước giọt rãnh, qua nhiều lần sửa chữa xây dựng đều trên cơ sở nền móng cũ, chưa khi nào có tranh chấp về ranh giới, nay tự nhiên ông D, bà Đ cho rằng gia đình ông lấn đất, còn cạo tường, chặt móng nhà ông. Ông L khẳng định toàn bộ dãy nhà của gia đình ông đã làm chệch theo hướng Đông- Nam, phía Tây về vào một chút để lấy hướng và đã làm đúng ranh giới, nên không nhất trí yêu cầu đòi đất của nguyên đơn.

Khi gia đình ông D làm trụ cổng, mặc dù có làm sang phía đất trước mặt gia đình ông nhưng vì trụ cổng làm sát đường, thuộc đất công nằm ngoài khuôn viên thửa đất gia đình ông đang sử dụng, nên gia đình ông không có ý kiến gì. Đến nay cũng không yêu cầu giải quyết đối với trụ cổng hộ ông D đã xây.

Từ nội dung trên, bản án dân sự sơ thẩm số 02/2017/DS-ST ngày 12/4/2017 của Toà án nhân dân huyện Ý Yên đã quyết định:

□p dụng các Điều 175, 176 Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 166, 170 Luật Đất đai; Điều 147 Bộ luật tố tụng Dân sự,

1. Xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc xác định ranh giới giữa hai thửa đất số 19 và số 20, tờ bản đồ số 13 lập năm 1991 tại xóm H, xã Y, huyện Y, tỉnh Nam Định.

2. Xác định ranh giới tranh chấp là mặt phía Bắc thửa đất số 20 của gia đình ông Đinh Văn L, anh Đinh Quang K, chị Đỗ Thị Minh H với mặt phía Nam thửa đất số 19 của gia đình ông Đỗ Quốc D, bà Đỗ Thị Đ như sau:

+ Phần ranh giới được chấp nhận là phần chân móng nhà của gia đình ông Đinh Văn L đã làm hết đất của thửa số 20. Cụ thể: Chân móng mốc giới điểm phía Đông cách mép ngoài thân tường nhà là 07cm; chân móng mốc giới điểm phía Tây cách mép

ngoài thân tường nhà là 18cm. Nối hai điểm mốc của phía Đông sang phía Tây tạo thành một đường thẳng, chính là ranh giới đất giữa hai bên; phía Nam thuộc đất hộ ông Đinh Văn L; phía Bắc thuộc đất hộ ông Đỗ Quốc D.

+ Chiều mốc giới theo chiều thẳng đứng phần không gian: Buộc gia đình ông Đinh Văn L, anh Đinh Quang K, chị Đỗ Thị Minh H phải cắt bỏ phần ô văng nhà, ô văng cầu thang, ô văng cửa sổ đã làm lấn sang phần không gian của thửa đất số 19 thuộc gia đình ông Đỗ Quốc D, bà Đỗ Thị Đ, cụ thể:

Đoạn nhà cũ (Phía Đông) gia đình ông L phải cắt bỏ phần ô văng nhà có chiều dài 07 mét, chiều rộng 3,5cm;

Đoạn nhà ông L xây năm 2006: Phải cắt bỏ phần ô văng mái của nhà dài 5,36 mét; rộng 06cm. Cắt ô văng đoạn cửa cầu thang dài 1,19 mét; rộng 11,5cm. Cắt đoạn ô văng cửa sổ dài 1,2 mét; rộng 13cm; Để trả lại phần không gian cho thửa đất số 19.

Ngày 17/4/2017 ông Đinh Văn L, anh Đinh Quang K và chị Đỗ Thị Minh H là bị đơn trong vụ án có đơn kháng cáo với nội dung: Không nhất trí với bản án sơ thẩm xác định gia đình ông L chỉ được quyền sử dụng từ móng trở lại, không có rãnh thoát nước, bản án sơ thẩm đã buộc gia đình ông L phải cắt bỏ ô văng cửa sổ và ô văng mái nhà làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến toàn bộ kết cấu ngôi nhà, trong khi đất của gia đình ông L đã được cấp Giấy chứng nhận, khi cấp Giấy chứng nhận đã ký mốc giới với các hộ liền kề. Nhà ông L xây dựng kiên cố từ năm 1976, sau đó nhiều lần sửa chữa nhưng gia đình ông D không có ý kiến gì và diện tích rãnh thoát nước không thuộc quyền sử dụng của hộ ông D.

Tại phiên toà, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, các đương sự không thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, chị H, anh K giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và trình bày: Sau khi mua đất gia đình làm nhà lợp mái rà nên phải để lại đất để thoát nước mái giọt rãnh, đến năm 1976 làm lại nhà mái ngói, 3 lần sửa chữa chỉ xây lại tường còn giữ nguyên nền móng nhà cũ. Khi đặt ô văng cửa sổ đã làm dây dọi chiều thẳng theo rãnh thoát nước khi đó ông D có mặt không có ý kiến gì, tuy nhiên đến nay nếu đủ căn cứ xác định ô văng cửa sổ của gia đình ông L đã làm vượt quá ranh giới sẽ tự nguyện cắt bỏ phần nhô sang đất hộ ông D để trả lại đúng khoảng không cho đất hộ ông D

Ông D, bà Đ trình bày: Ông bà chấp nhận diện tích theo giấy chứng nhận đã được cấp nhưng vì ông L không chấp nhận nên yêu cầu hộ ông L phải giải trình rõ lý do tại sao khi mua đất có 120m², nay lại có 136m², tăng lên 16m². Trong khi đất của gia đình ông bà hiện nay so với nguồn gốc ban đầu thiếu rất nhiều. Khi ông bà xây bồn trồng hoa và cây cảnh ông bà đã xây lùi vào đất của gia đình để lại một ít đất giáp hộ ông L làm rãnh thoát nước. Khi gia đình ông L làm nhà còn sang nói làm nhờ ô văng sang phía đất nhà ông, khi nào cần sẽ cắt đi. Nay đo đạc lại hiện trạng ông bà thiếu 2m² so với giấy chứng nhận, nhưng hộ ông L cũng chỉ thiếu 1m², nên đề nghị giữ nguyên cách phân chia ranh giới như bản án sơ thẩm để đảm bảo quyền lợi cho gia đình ông bà vì so với nguồn gốc đất ban đầu đất gia đình ông bà giảm đi, còn đất gia đình ông L lại tăng lên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nam Định có quan điểm: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự đã chấp hành đầy đủ và đúng các quy định của pháp luật

tổ tụng dân sự. Về nội dung: Ông D, bà Đ đã chấp nhận diện tích theo giấy chứng nhận được cấp từ năm 1997 thì chỉ có quyền đòi số đất còn thiếu so với giấy chứng nhận, cấp sơ thẩm buộc hộ ông L phải trả nhiều hơn $2m^2$ dẫn đến phải cắt bỏ mái ô văng nhà, ô văng cửa sổ là không có căn cứ, đề nghị sửa bản án sơ thẩm xác định ô văng cửa sổ hộ ông L làm lấn sang đất hộ ông D $2cm$, ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn tự cắt bỏ phần ô văng cửa sổ lấn sang đất của nguyên đơn.

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 kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về diện tích: Mặc dù về lịch sử thừa đất số 19 của gia đình ông D qua các thời kỳ bản đồ diện tích có sự thu hẹp lại tương đối nhiều hơn so với thừa đất hộ ông L. Song, theo cung cấp của chính quyền địa phương tại biên bản làm việc ngày 08/8/2017 (BL132) thì “Không riêng 2 hộ ông D, ông L mà các hộ khác trên cùng địa bàn diện tích qua các thời kỳ bản đồ cũng bị giảm đi rất nhiều, chứng tỏ việc đo đạc vào bản đồ địa chính trước đây không chính xác, nên không thể căn cứ số liệu về diện tích qua bản đồ các thời kỳ để làm cơ sở giải quyết vụ án, mà chỉ có thể căn cứ vào Giấy chứng nhận đã cấp cho các gia đình”. Sau khi nhận Giấy chứng nhận các hộ gia đình đều không có ý kiến thắc mắc gì. Đến nay 2 hộ vẫn nhất trí với diện tích theo Giấy chứng nhận được cấp. Bản thân hộ ông D cũng có quan điểm chấp nhận diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì đã được đo đạc kiểm tra lại vào năm 1992 và cấp Giấy chứng nhận vào năm 1997.

Qua việc khảo sát, đo đạc hiện trạng sử dụng đất bằng máy cho thấy, thừa đất của gia đình ông D hiện đang sử dụng có diện tích $205m^2$, nên ông D chỉ có quyền đòi $2m^2$ còn thiếu so với Giấy chứng nhận được cấp, không thể lấy lý do diện tích đất bị giảm đi nhiều so với nguồn gốc ban đầu để đòi diện tích nhiều hơn $207m^2$

Đối với diện tích đất hộ ông L hiện đang sử dụng theo kết quả đo đạc hiện trạng là $135m^2$. Tuy nhiên, sơ đồ đo đạc hiện trạng thể hiện phía mặt đường đất hộ ông L với đất hộ ông D là một đường thẳng và xác định đất hộ ông L có cạnh phía Bắc giáp đất ông D có chiều dài $20,1m$ để tính diện tích đất hộ ông L là chưa chính xác, mà theo kết quả đo đạc của cán bộ địa chính xã trước đây vào ngày 16/7/2016 (BL 126-127) cạnh phía Bắc của hộ ông L chỉ có $19,93m$. Ngày 08/8/2017 Toà án cấp phúc thẩm đã tiến hành xem xét thẩm định lại về vấn đề này, các đương sự đều thừa nhận phía giáp đường đất hộ ông L thụt vào hơn so với đất hộ ông D $0,46m$ (BL 128-130). Ông D cũng có quan điểm thừa nhận đất gia đình ông có từ lâu đời nên tiến ra sát đường hơn so với hộ ông L (BL 130), nên xác định diện tích thừa đất hộ ông L theo kết quả đo đạc hiện trạng là chưa đúng, còn phải giảm đi: $0,46m$ (chiều dài) $\times$ $6,8m$ (chiều rộng mặt đường) = $3,12m^2$ ở phần sát mặt đường, nên tổng diện tích đất hộ ông L phải là $135m^2 - 3,12m^2 = 131,88m^2$, thiếu $4,12m^2$ so với Giấy chứng nhận được cấp.

Như vậy, trong phần đất $6m^2$ (kích thước $30cm \times 20m$) hai bên đang tranh chấp được đo đạc tách riêng trên sơ đồ đo đạc hiện trạng của cấp sơ thẩm sẽ có $2m^2$ thuộc đất hộ ông D và $4m^2$ thuộc đất hộ ông L, tương ứng kích thước chiều rộng mặt đường có $10cm$ thuộc thừa đất hộ ông D và $20cm$ thuộc thừa đất hộ ông L.

Do đó, sơ đồ kèm theo bản án sơ thẩm xác định trong diện tích $6m^2$ đang tranh chấp, phần đất thuộc hộ ông D có chiều rộng 12cm phía Tây (cuối thửa đất), 23cm phía Đông(giáp mặt đường), kéo dài hết chiều dài thửa đất 20,5m, diện tích sẽ là $12+23 \times 20,1 = 4,8m^2$ là không phù hợp, vì như vậy tổng diện tích đất hộ ông D sẽ là $205m^2 + 4,8m^2 = 209,8m^2$, thừa $2,8m^2$ so với Giấy chứng nhận được cấp.

[2] Về mặt thực tế sử dụng đất

Gia đình ông L đã xây dựng nhà ở từ những năm 1956, đến năm 1976 qua nhiều lần xây sửa chữa lại trên nền móng cũ, hai bên không có tranh chấp, mặc nhiên chấp nhận như hiện trạng. Ông D trình bày 2 nhà đã nhiều lần tranh chấp về mốc giới khi gia đình ông L xây sửa nhà, nhưng ông D không đưa ra được chứng cứ chứng minh, mà theo cung cấp của chính quyền địa phương thì trước đây chưa khi nào 2 gia đình có tranh chấp về mốc giới. Như vậy, công trình hộ ông L xây dựng đã tồn tại từ 30 năm trở lên, căn cứ Điều 175 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định về việc xác định ranh giới giữa các bất động sản, các bên phải chấp nhận theo hiện trạng sử dụng.

Công trình nhà ông L làm theo hướng Đông- Nam, quay lưng về phần đất của gia đình ông D có thời kỳ là mái rạ, rồi đến mái ngói nên xác định việc ông L trình bày phải để lại một phần đất phía ngoài móng làm rãnh thoát nước giọt ranh là có căn cứ, phù hợp với nguyên tắc xây dựng xác định ranh giới theo mái giọt ranh.

Việc ông D trình bày rãnh thoát nước là của gia đình ông tạo ra, khi ông xây bồn trồng hoa, cây cảnh cũng tự xây lùi vào phía đất nhà mình để lại một phần đất làm rãnh thoát nước là không hợp lý, vì nhà ông D xây dựng quay mặt về phía rãnh thoát nước.

Như vậy, nhà cũ gia đình ông L xây năm 1976 có độ rộng của ô văng mái là 10,5cm và nhà ông L xây năm 2006 có độ rộng của ô văng mái 15cm là đã làm đúng phần không gian thửa đất thuộc quyền sử dụng của mình.

Riêng phần ô văng cửa sổ dài 1,2 mét; rộng 22cm xác định đã làm sang phần không gian thuộc đất hộ ông D 2cm, tại phiên toà bị đơn có quan điểm nếu đủ căn cứ xác định ô văng cửa sổ của gia đình bị đơn đã làm vượt quá ranh giới sẽ tự nguyện cắt bỏ phần nhô sang đất hộ ông D để trả lại đúng khoảng không cho đất hộ ông D nên cần ghi nhận sự tự nguyện này của bị đơn.

Về án phí: Do ông Đinh Văn L là người cao tuổi nên được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án. Do sửa án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên, căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015

QUYẾT ĐỊNH:

□p dụng các Điều 175, 176 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 5 Điều 166, khoản 1 Điều 170 Luật Đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, khoản 2 Điều 27, khoản 2 Điều 30 Pháp lệnh án phí lệ phí Tòa án; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm

2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án,

1. Xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc xác định ranh giới giữa hai thửa đất số 19 và số 20 tờ bản đồ số 13 lập năm 1991 tại xóm H, xã Y, huyện Y, tỉnh Nam Định;

2. Xác định ranh giới mặt phía Bắc thửa đất số 20 của gia đình ông Đinh Văn L, anh Đinh Quang K, chị Đỗ Thị Minh H với mặt phía Nam thửa đất số 19 của gia đình ông Đỗ Quốc D, bà Đỗ Thị Đ như sau:

Mốc giới điểm phía Đông cách mép ngoài thân tường nhà ông L là 20cm; mốc giới điểm phía Tây cách mép ngoài thân tường nhà ông L là 18cm. Nối hai điểm mốc của phía Đông sang phía Tây tạo thành một đường thẳng, chính là ranh giới đất giữa hai bên, phía Nam thuộc đất hộ ông Đinh Văn L, phía Bắc thuộc đất hộ ông Đỗ Quốc D (có sơ đồ kèm theo);

Chiều mốc giới theo chiều thẳng đứng phần không gian, xác định 2 ô văng cửa sổ hộ ông L có chiều dài 1,2 mét, rộng 22cm là đã làm nhô sang phần không gian của thửa đất số 19 thuộc gia đình ông Đỗ Quốc D, bà Đỗ Thị Đ chiều dài 1,2m, rộng 2cm, ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn tự cắt bỏ phần ô văng cửa sổ nhô sang khoảng không đất của hộ ông Đỗ Quốc D, bà Đỗ Thị Đ;

Các đương sự có nghĩa vụ sử dụng đúng ranh giới đã được phân định và có nghĩa vụ tạo điều kiện để 2 bên gia đình sửa chữa lại những phần sân và móng nhà đã bị chặt phá trước đây;

3. Ông Đinh Văn L được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm;

Tuyên trả lại cho vợ chồng ông Đỗ Quốc D, bà Đỗ Thị Đ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 200.000 đồng tại Biên lai thu tạm ứng án phí số 08104 ngày 22/12/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện □ Yên.

Trong trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, tự nguyện thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án. Thời hiệu thi hành được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND+VKSND cấp cao tại HN (02 bản);
- TAND huyện Ý Yên (01 bản);
- VKSND tỉnh + huyện Ý Yên (02 bản);
- Chi cục thi hành án huyện Ý Yên (01 bản);
- UBND xã Y (01 bản);
- Các đ-ơng sự (05 bản);
- Hồ sơ vụ án (02 bản);
- L- u Tòa dân sự.

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

Nguyễn Thị Bạch Tuyết