TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH NAM ĐỊNH**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 03/2018/DS-PT
Ngày 12 tháng 01 năm 2018
V/v: Tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH NAM ĐỊNH

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà:* Ông Phạm Tiến Dũng
- *Các Thẩm phán:* Ông Lê Hoài Nam
  Ông Bùi Xuân Lai

- Thư ký phiên toà: Ông Lê Hoàng Minh – Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Nam Định.

- Đại diện Viện kiểm sát tỉnh Nam Định tham gia phiên tòa: Ông Trần Trọng Dần - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 01 năm 2018 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Nam Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 67/2017/TLPT – TCDS ngày 02 tháng 11 năm 2017 về Tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 09/2017/DS – ST ngày 18/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện Giao Thủy, tỉnh Nam Định bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 02/2018/QĐ-PT ngày 03/01/2018 giữa các đương sự:

* Nguyên đơn: Ông Phạm Quang Th; Sinh năm 1954.

Địa chỉ: Xóm 2, xã T, huyện G, tỉnh Nam Định.

Người được ông Th ủy quyền: Chị Phạm Thị H; Sinh năm 1986.

Địa chỉ: Xóm 2, xã T, huyện G, tỉnh Nam Định.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Minh Phùng – Luật sư thuộc Văn phòng luật sư Văn & Minh – Đoàn luật sư tỉnh Nam Định.

* Bị đơn: Ông Phạm Văn T; sinh năm 1963.

Địa chỉ: Xóm 2, xã T, huyện G, tỉnh Nam Định.

Người được ông T ủy quyền: Bà Lê Thị Mai; sinh năm 1965.

Địa chỉ: Xóm 2, xã T, huyện G, tỉnh Nam Định.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Ngô Duy Đông – Luật sư thuộc Văn phòng luật sư Đông Anh – Đoàn luật sư tỉnh Nam Định.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Bùi Thị H; sinh năm 1955.

Người được bà Hoa ủy quyền: Chị Phạm Thị H; Sinh năm 1986.

Địa chỉ: Xóm 2, xã T, huyện G, tỉnh Nam Định.

2. Bà Lê Thị M; sinh năm 1965.

Địa chỉ: Xóm 2, xã T, huyện G, tỉnh Nam Định.

Tại phiên tòa: Có mặt chị H, bà Mai, luật sư Phùng và luật sư Đông.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và quá trình tố tụng tại Tòa án, người được ủy quyền của nguyên đơn (ông Phạm Quang Th) và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (bà Lê Thị H) là chị Phạm Thị H trình bày: Bố mẹ chồng chị có một mảnh đất diện tích là 280m^2, năm 2013, bố chị đã cắt đất cho con trai là Phạm Văn T với diện tích đất là 120 m^2 là toàn bộ phần diện tích đất phía Tây, nên trên mảnh đất 280m^2 còn lại 160 m^2 phía Bắc giáp ngõ xóm, phía Tây giáp đường làng, phía Đông giáp đất hộ Phạm Văn T, phía Nam giấp đất hộ bà T.

Trong quá trình sử dụng đất, bố chị đã xây nhà và công trình giáp phía Đông hộ ông T, phần cuối đất (phía Nam cách hộ ông T 27 cm, phần phía trước đúng mô mốc).

Năm 2016, ông T xây nhà và đã xây tường bao lấn sang phần đất trống của gia đình nên cửa sổ của gia đình không mở hết được. Hai mốc giới đã có từ trước đấy nhưng gia đình ông T không xây tường thẳng mà chéo sang gia đình chị. Phần đất tranh chấp giữa hai gia đình là thuộc phần đất đằng sau lưng nhà bố chị với chiều dài khoảng 15 m và chiều rộng khoảng 27 cm.

Nay chị đề nghị Tòa án xác định ranh giới đất giữa hai gia đình và yêu cầu hộ ông T trả lại phần đất đã lấn chiếm.

Tại bản tự khai và quá trình tố tụng tại Tòa án ông T trình bày: Giữa vợ cH ông và ông Th không có quan hệ họ hàng gì. Nguồn gốc đất vợ chồng ông đang sử dụng là đất của bố mẹ để lại đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Từ trước hai gia đình đều sử dụng ổn định và không có tranh chấp gì. Năm 2016, vợ chồng ông làm nhà có xây bức tường bao giáp nhà ông Th nên cửa sổ nhà ông Th không mở được hết cánh. Sở dĩ như vậy vì trước kia, khi xây nhà, ông Th có mượn gia đình ông một ít đất để đào móng và làm cửa sổ. Nay hai gia đình không hòa hợp, vợ chồng ông lấy lại phần đất đã cho mượn. Về mốc giới giữa hai nhà đã có từ trước đây, ông Th đã cắm một đầu cọc tre để ông xây tường áp với nhà ông Th (hiện tại phần nhà này vợ chồng chị H đang ở), phần đất này trước là bụi tre, sau đó ông Th lấp đi làm vườn và sau này xây nhà ở. Một đầu trước đây có viên gạch bi (hiện tại vẫn còn). Năm 2016, gia đình ông làm nhà và địa chính xã đã cắm lại mốc như vậy.

Nay ông xác định phần đất đang tranh chấp là của gia đình ông.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị M trình bày: Bà nhất trí với ý kiến trình bày của ông T. Bà có bổ sung thêm là trước đây, để ngăn cách hai gia đình có hàng rào dây thép nhưng chỉ có một phần kéo dài từ đầu nhà vợ chồng chị H đang ở cho tới hết nhà vợ chị H, phần còn lại là tường nhà ông Th đang sử dụng bây giờ. Năm 2006, gia đình bà giỡ hàng rào dây thép và xây tường mới. Năm 2016, gia đình bà tiếp tục xây thêm một bức tường kéo tiếp từ đầu nhà ông Th đang ở cho đến hết đất, phần đất này là đất vườn, vợ chồng bà trước đây đi làm ăn xa nên không sử dụng đến, đã cho ông Th mượn xây nhà nay lấy lại. Hai mốc giới giữa hai nhà là đúng như các bên đã xác định nhưng không kéo thẳng mà vát (đất hình chữ chi).

Nay bà xác định phần đất đang tranh chấp là đất của gia đình bà.

Từ nội dung trên bản án dân sự sơ thẩm số: 09/2017/DS – ST ngày 18/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện Giao Thủy, tỉnh Nam Định đã quyết định:

Áp dụng Điều 175, 176 và khoản 2 Điều 468 BLDS; khoản 1 Điều 203 của Luật đất đai sửa đổi, bổ sung năm 2013; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện ông Phạm Quang Th.

- Xác định 5,08m^2 đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của hộ ông Phạm Quang Th. Tuy nhiên, giao cho ông T, bà Mai được quyền sử dụng (5,08m^2) đất nhưng phải có trách nhiệm thanh toán giá trị quyền sử dụng đất cho ông Th là 5.080.000 đ (năm triệu không trăm tám mươi ngàn đồng).

- Ranh giới giữa hộ ông Phạm Quang Th và hộ ông Phạm Văn T được xác lập bởi bức tường rào xây gạch pavanh dày 17cm, chiều cao 2m đi qua các điểm nối các mốc AB (dài 13,3 m), BC (dài 8,5m),CD (dài 0,3m),DA (dài 5m). Các đương sự có nghĩa vụ tôn trọng ranh giới đã được xác định (Có sơ đồ kèm theo)

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo, án phí và biện pháp bảo đảm thi hành án cho các đương sự.

Ngày 26/9/2017, ông Phạm Quang Th có đơn kháng cáo đề nghị xem xét lại bản án sơ thẩm buộc ông Phạm Văn T, bà Lê Thị Mai phải giao trả cho ông diện tích đất là 5,08m^2 đã lấn chiếm, ông không nhất trí bán diện tích đất trên cho ông T.

Ngày 28/9/2017, ông Phạm Văn T kháng cáo không nhất trí cấp sơ thẩm xác định 5,08m^2 thuộc quyền sử dụng của hộ ông Phạm Quang Th nhưng lại giao cho ông được quyền sử dụng và ông phải thanh toán cho ông Th 5.080.000đ.

Trước phiên tòa phúc thẩm, ngày 22/12/2017 các đương sự đã thỏa thuận được với nhau được một phần nội dung vụ án, cụ thể: hộ ông Phạm Quang Th và hộ ông Phạm Văn T thống nhất ranh giới giữa hộ ông Phạm Quang Th và hộ ông Phạm Văn T được xác lập bởi tường rào xây gạch pavanh dày 17cm, chiều cao 1,1 m, chiều dài 5m xây năm 2006 (đoạn DA) giữ nguyên trạng không thay đổi.

Hai bên không thống nhất được ranh giới giữa 2 nhà ở các đoạn ranh giới còn lại có chiều dài là 8,5 mét.

Tại phiên tòa chị H trình bày cơ sở để gia đình chị xác định gia đình ông T xây lấn sang đất nhà ông Th: Hai mô mốc hai gia đình đều thừa nhận, điểm mốc A: Phía Tây giáp đường dong kéo dài 13,3 m tới Điểm mốc B: Phía Bắc giáp đường dong vào nhà thờ họ Phạm. Căn cứ vào bản đồ địa chính năm 1987, bản đồ địa chính lập năm 1990 và bản đồ năm 2004 để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đều xác định ranh giới đất giữa hai gia đình là đường thẳng.

Chi xin thay đổi nội dung hai bên đã thỏa thuận được ngày 22/12/2017 không đồng ý giữ nguyên không tháo dỡ bức tường dài 05 mét gia đình ông T xây năm 2006, đề nghị HĐXX buộc gia đinh ông T – bà Mai phải tháo toàn bộ bức tường xây dài 13,3 mét và phần mái tôn lợp trên diện tích đất xây lấn sang phần đất nhà ông Th trả lại cho ông Th phần đất lấn chiếm là 5,08 m2. Gia đình ông Th tự nguyện hỗ trợ tiền gia đình ông T đã bỏ ra xây bức tường dài 05 mét năm 2006 theo giá hội đồng đã định giá ngày 06/6/2017 và tự nguyện hỗ trợ gia đình ông T – bà Mai 03 triệu đồng tiền công tháo dỡ bức tường xây năm 2016 có chiều dài là 8,5 mét cùng với phần mái tôn lợp trên.

Bà Mai giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và khẳng định đất đang tranh chấp để xác định ranh giới giữa nhà bà với nhà ông Th là đất của gia đình bà nhưng không có tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho luận cứ trên. Bà Mai thừa nhận 02 điểm mô mốc A và B hai gia đình đã xác định.

Đại diện VKSND tỉnh Nam Định trình bày quan điểm*:*

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự chấp hành đầy đủ các quy định của pháp luật.

Về nội dung: Hai mô mốc hai gia đình đều thừa nhận, điểm mốc A: Phía Tây giáp đường dong kéo dài 13,3 m tới Điểm mốc B: Phía Bắc giáp đường dong vào nhà thờ họ Phạm . Căn cứ vào bản đồ địa chính năm 1987, bản đồ địa chính lập năm 1990 và bản đồ năm 2004 để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đều xác định ranh giới đất giữa hai gia đình là đường thẳng. Xác định nhà ông T xây tường ngăn xác định ranh giới đất lấn sang phần đất nhà ông Th nên đề nghị HĐXX buộc gia đình ông T phải tháo dỡ bức tường xây dài 13,5 mét, trả lại cho gia đình ông Th 5,08 m2 đất. chấp nhận sự tự nguyện của gia đình ông Th thanh toán trả gia đình ông T giá trị bức tường xây năm 2006 và tiền hỗ trợ gia đình ông T 03 triệu đồng để tháo dỡ bức tường mới xây năm 2016 cùng với phần mái tôn lợp trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét kháng cáo của ông Phạm Quang Th và ông Phạm Văn T thấy rằng: Kháng cáo làm trong hạn luật định nên được xem xét.

[1] Về quan hệ pháp luật: Hộ Phạm Quang Th và hộ ông Phạm Văn T chỉ tranh chấp quyền sử dụng đất giáp ranh giữa 2 hộ gia đình nên xác định đây là quan hệ tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất.

[2] Về nội dung: Nguồn gốc đất của hộ ông Th đang sử dụng là đất của ông cha ông để lại. Hộ ông Th được UBND huyện Giao Thủy cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 028757 ngày 11/11/ 2005 với diện tích là 280 m^2, thửa 236, tại tờ bản đồ số 12 bản đồ xã Giao Tiến lập năm 2004. Quá trình sử dụng đất, năm 2013 ông Th đã chuyển nhượng cho con trai là anh Phạm Văn T với diện tích đất là 120 m^2 . Theo trích lục bản đồ diện tích hộ ông Th không đồng nhất do trước đây diện tích để làm đường lớn. Và bản đồ lập năm 1990 mang tính chất tham khảo. Khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã căn cứ bản đồ lập năm 2004 để cấp cho hộ ông Th. Tổng diện tích đất hiện tại trên thực tế nhà ông Th đang sử dụng là 253,2m^2.

Nguồn gốc đất vợ chồng ông T đang ở có nguồn gốc do bố mẹ ông T là ông bà T để lại. Hộ ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2013 với diện tích là 220 m^2, thửa số 439 tại tờ bản đồ số 12, bản đồ xã T lập năm 1990. Trước kia để ngăn cách giữa nhà ông Th và nhà ông T có hàng rào dây thép nhưng chỉ có một phần kéo dài từ đầu nhà vợ chồng chị H đang ở cho tới hết nhà vợ chồng chị H, phần còn lại là tường nhà ông Th. Năm 2006, gia đình ông T dỡ hàng rào dây thép và xây tường mới nhưng nhà ông Th không có ý kiến gì. Trong quá trình sử dụng đất, năm 2016 hộ ông Th đã xây nhà và các công trình khác trên đất và xây tường bao giáp nhà ông Th nên cửa sổ nhà ông Th không mở hết được cánh. Qua đo đạc thực tế tổng diện tích đất hiện tại nhà ông T đang sử dụng là 244,4m^2.

Về phần mốc giới: Hai mô mốc hai gia đình đều thừa nhận, điểm mốc A: Phía Tây giáp đường dong kéo dài 13,3 m tới điểm mốc B: Phía Bắc giáp đường dong vào nhà thờ họ Phạm . Căn cứ vào bản đồ địa chính năm 1987, bản đồ địa chính lập năm 1990 và bản đồ năm 2004 để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đều xác định ranh giới đất giữa hai gia đình là đường thẳng. Hai mốc giới đã có từ trước đấy nhưng gia đình ông T không xây tường thẳng mà chéo sang gia đình ông Th. Phần đất tranh chấp giữa hai gia đình là thuộc phần đất đằng sau lưng nhà ông Th với chiều dài khoảng 15 m và chiều rộng khoảng 27 cm.

[3] Diện tích đất đang tranh chấp có hình tứ giác với một chiều dài 13,3m, chiều dài từ bức tường xây giáp hộ ông T tới bếp nhà ông Th dài 5m; phần gấp khúc dài 0,3 m; từ phần gấp khúc kéo dài tới giáp đường dong 8,5m. Hai mô mốc hai gia đình đều đã thống nhất, khoảng cách dài 13,3m. Diện tích đất đang tranh chấp là 5,08m^2 thuộc quyền sử dụng của hộ ông Phạm Quang Th. Buộc hộ ông Phạm Văn T tháo dỡ bức tường xây trên và phần mái tôn lấn sang đất nhà ông Th.

[4] Diện tích đất tranh chấp là 5,08 m^2. Công trình xây dựng trên diện tích đất tranh chấp theo yêu cầu của nguyên đơn ngày 06/6/2017 Hội đồng định giá đã định, kết quả định giá như sau:

Tường rào xây gạch pavanh dày 17cm, chiều cao 2m, chiều dài 13,8 m (đoạn 1: 8,5m; đoạn 2: 0,3m; đoạn 3: 5 m: có trị giá là 8.284.140đ.

Tường rào xây gạch pavanh dày 17cm, chiều cao 1,1 m, chiều dài 5m: có trị giá là 1.539.000đ.

Tường rào thép hộp chiều cao 1,8 m chiều dài 5 m: có trị giá là 2.506.950đ (Tường rào thép hộp nhà ông Th làm).

Chấp nhận sự tự nguyện của gia đình ông Th thanh toán trả gia đình ông T giá trị bức tường xây năm 2006 và tiền hỗ trợ gia đình ông T 03 triệu đồng để tháo dỡ bức tường mới xây năm 2016 cùng với phần mái tôn lợp trên.

Về án phí dân sự phúc thẩm: ông T phải nộp 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng.

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

QUYẾT ĐỊNH:

Sửa bản án dân sự sơ thẩm

Căn cứ vào Điều 175, 176 BLDS; khoản 1 Điều 203 của Luật đất đai sửa đổi, bổ sung năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện ông Phạm Quang Th.

1.1 Xác định 5,08m^2 đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của hộ ông Phạm Quang Th. Buộc hộ ông Phạm Văn T tháo dỡ bức tường xây trên và phần mái tôn lấn sang đất nhà ông Th, trả lại phần đất xây lấn sang cho hộ ông Th. Ông Th có trách nhiệm xây bức tường ngăn ranh giới đất giữa hai nhà.

1.2 Ranh giới giữa hộ ông Phạm Quang Th và hộ ông Phạm Văn T được xác lập bởi bức tường xây thẳng kéo dài nối từ điểm mốc A đến điểm mốc B (dài 13,3 m). Các đương sự có nghĩa vụ tôn trọng ranh giới đã được xác định. (*Có sơ đồ kèm theo*).

2. Chấp nhận sự tự nguyện của hộ ông Phạm Quang Th: Thanh toán trả hộ ông T giá trị bức tường xây năm 2006 dài 05 mét là 1.539.000 (Một triệu năm trăm ba chín nghìn) đồng và tiền hỗ trợ hộ ông T tháo dỡ bức tường xây năm 2016 dài 8,5 mét cùng với phần mái tôn lợp trên là 3.000.000 (ba triệu) đồng. Tổng cộng là 4.539.000 (Bốn triệu năm trăm ba chín nghìn) đồng.

Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Phạm Văn T phải chịu tiền án phí sơ thẩm là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng). Ông Phạm Quang Th được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ theo biên lai thu số 07583 ngày 21 tháng 3 năm 2017 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Giao Thủy tỉnh Nam Định.

Án phí phúc thẩm: Ông T phải nộp 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng, được đối trừ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm ông T đã nộp 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng

theo biên lai số 07670 ngày 02/10/2017 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Giao Thủy tỉnh Nam Định. Hoàn trả ông Th 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo biên lai số 07671 ngày 02/10/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Giao Thủy tỉnh Nam Định.

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 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 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.

Án phúc thẩm có hiệu lực thi hành ngay sau khi tuyên án./.

Nơi nhận:
- TAND+ VKSND cấp cao;
- TAND huyện Giao Thủy;
- VKSND tỉnh + huyện Giao Thủy;
- Chi cục thi hành án huyện Giao Thủy;
- UBND xã Giao Tiến;
- Phòng GĐKT Toà án tỉnh NĐ;
- Đương sự;
- Hồ sơ vụ án;
- Lưu Toà dân sự.

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

(Đã ký)

Phạm Tiến Dũng

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Lê Hoài Nam **Bùi Xuân Lai** **Phạm Tiến Dũng**