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

Bản án số: 126/2024/DS-PT
Ngày: 03 - 5 - 2024
V/v: *Tranh chấp về ranh giới ngõ đi.*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH NĐ

- T3 phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Nguyễn Tiến Dũng

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn T3 Công

Ông Bùi Văn Biền

- Thư ký phiên toà: Ông Bùi Xuân Sơn - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh NĐ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh NĐ tham gia phiên toà: Ông Trần Mạnh Trường - Kiểm sát viên

Ngày 24 tháng 4 và 03 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh NĐ mở phiên toà xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 88/2024/TLPT- DS ngày 20/10/2023 về việc "Tranh chấp về ranh giới ngõ đi."

Do bản án dân sự sơ thẩm số 35/2023/DS – ST ngày 07 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện GT bị kháng cáo.

Theo Q định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 200/2024/QĐXX-PT ngày 15/4/2024

1. Nguyên đơn: Ông Trần Văn C, sinh năm 1964; địa chỉ: Xóm 4, xã Bình Hòa, huyện GT, tỉnh NĐ;

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1987; địa chỉ: Thôn 4 (Thôn 9 cũ), xã Canh Nậu, huyện Thạch Thất, T3 phố HN;

2. Bị đơn:

- Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1964; địa chỉ: Xóm 4, xã Bình Hòa, huyện GT, tỉnh NĐ;

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị T: Anh Nguyễn Văn T, sinh năm 1990; địa chỉ: Xóm 4, xã Bình Hòa, huyện GT, tỉnh NĐ;

- Anh Nguyễn Văn Q, sinh năm 1984; địa chỉ: Xóm 4, xã Bình Hòa, huyện GT, tỉnh NĐ;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh Nguyễn Văn Q: Ông Phạm

Văn Hoàng - Luật sư Tộc Văn phòng luật sư Thái Bình Tộc Đoàn luật sư tỉnh Thái Bình;

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ L quan:

- Ông Trần Xuân T, sinh năm 1962 và bà Phạm Thị Vui, sinh năm 1971; địa chỉ: Xóm 4, xã Bình Hòa, huyện GT, tỉnh NĐ;

- Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1966; địa chỉ: Xóm 4, xã Bình Hòa, huyện GT, tỉnh NĐ;

- Anh Nguyễn Văn T, sinh năm 1990 và chị Bùi Thị L, sinh năm 1991; địa chỉ: Xóm 4, xã Bình Hòa, huyện GT, tỉnh NĐ;

- Chị Phạm Thị T, sinh năm 1991; địa chỉ: Xóm 4, xã Bình Hòa, huyện GT, tỉnh NĐ;

4. Người kháng cáo: Ông Trần Văn C là nguyên đơn trong vụ án.

Tại phiên tòa có mặt ông C, ông M, bà T, anh Q, ông T2, bà L, anh T3, chị T4, luật sư Hoàng.

NỘI DUNG VỤ ÁN

* Trong đơn khởi kiện ngày 14 - 9 - 2022 và quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn là ông Trần Văn C và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Những năm 1980-1981, thời các cụ của hai gia đình sử dụng ngõ đi tiếp giáp với nhà ông Nguyễn Văn Tiện và ông Phạm Thanh Minh; sau này chuyển ngõ ra phía Nam tiếp giáp với thửa đất nhà ông Nguyễn Văn Trạch (là bố đẻ của anh Nguyễn Văn Q) và tiếp giáp với thửa đất nhà ông Phạm Văn Phi (sau này chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị T). Khi đó, đường vào nhà là ruộng mạ, có hai gồ đất chạy dài theo hướng Bắc - Nam; sau đó gia đình ông đã bốc hai gồ đất này để chuyển T3 ngõ đi như hiện nay; ngõ đi rất rộng nhưng ông không biết kích thước cụ thể là bao nhiêu. Khi đó các gia đình sử dụng ổn định không có tranh chấp gì. Hiện nay gia đình anh Q đã xây nhà và gia đình bà T đã xây tường bao lấn sang ngõ đi C, gây cản trở cho việc đi lại. Khi gia đình anh Q và bà T xây dựng, ông và ông T2 đều không có ý kiến gì, chỉ nói xây theo đúng diện tích đất. Nay ông đề nghị Tòa án xác định ngõ đi C của hộ gia đình ông và ông Trần Xuân T có chiều dài hết đất nhà bà T hơn 26m, chiều rộng phía mặt đường Bình Xuân là 2,35m, chiều rộng phía giáp đất nhà ông là 2,37m; như vậy ngõ còn thiếu 60cm chiều rộng; buộc gia đình bà T tháo dỡ các công trình lấn chiếm ngõ đi C.

* Tại đơn đề nghị ngày 21-10-2022 và quá trình tố tụng tại Tòa án, bị đơn là bà Nguyễn Thị T trình bày: Mảnh đất hiện nay gia đình bà đang sử dụng là do bố

bà mua cho từ năm 1990 giáp ngõ nhà ông Trạch. Trước đây ngõ nhà ông Đức đi giữa hai nhà ông Tiệm và ông Phi. Năm 1981 ông Đức trêu bà Tiệm nên xảy ra va chạm kể từ đó, ông Đức bỏ ngõ đi giữa hai nhà và xin ông bà Trạch để đi nhờ. Năm 2004 bà đã xây tường bao phía sau, còn tường bao phía Nam giáp ngõ xây năm 2011. Khi ông bà Đức còn sống, đi nhờ ngõ không có ý kiến gì. Năm 1995 tỉnh về đo đất xã Bình Hòa trong đó có gia đình bà, sau khi đo đạc xong Ủy ban nhân dân xã đã công khai trên hệ thống truyền thanh xã và dán tại nhà xóm đội. Diện tích thửa đất nhà bà không có tranh chấp với ai và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 1998. Gia đình bà từ trước đến nay không đi ngõ này và không có nhu cầu sử dụng ngõ. Nay bà không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, đề nghị Tòa án xác định ngõ đi có kích thước như hiện trạng hiện nay.

* Tại bản tự khai và quá trình tố tụng tại Tòa án bị đơn anh Nguyễn Văn Q và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp trình bày: Nguồn gốc nhà đất do anh Q sử dụng là của bố mẹ anh, trước đây gia đình anh có đi C ngõ với gia đình ông C, ông T2. Năm 2001 anh đã làm nhà và đi ra phía Tây giáp đường Bình Xuân nên không đi ngõ này nữa; nay gia đình anh cũng không có nhu cầu sử dụng ngõ đi này. Khi làm nhà, anh đã đã chủ động lùi móng nhà vào đủ để mi cửa sổ, ông C, ông T2 đều biết nhưng không có ý kiến gì. Năm 2010 phần diện tích đất của nhà anh tiếp giáp với ngõ đi đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên anh Nguyễn Văn Hương, đến năm 2013 anh Hương làm thủ tục tặng cho anh, anh đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy anh không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Tòa án xác định ngõ đi có kích thước như hiện trạng hiện nay.

* Tại bản tự khai ngày 02-11-2022 và quá trình tố tụng tại Tòa án, người có quyền lợi nghĩa vụ L quan là ông Trần Xuân T trình bày: Trước đây ngõ đi của nhà ông tiếp giáp với thửa đất nhà ông Tiệm và ông Phi, sau đó gia đình ông chuyển ngõ đi từ phía Bắc ra phía Nam tiếp giáp với thửa đất nhà ông Trạch (bây giờ là thửa đất nhà anh Q) và tiếp giáp với thửa đất nhà ông Phạm Văn Phi (sau này chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị T). Khi nhà anh Q và bà T xây dựng, ông có nói xây dựng là việc của hai gia đình nhưng phải xây đúng đất, không được lấn chiếm sang ngõ. Sau này, ông nhờ địa chính xã đo bản đồ thì được biết các chiều rộng của ngõ phía Tây tiếp giáp với đường Bình Xuân rộng 2,35m; phía Đông tiếp giáp với phần đất đi vào nhà ông C và nhà ông có chiều rộng là 2,37 m, nhưng thực tế bây giờ mỗi đầu ngõ chỉ còn 1,75m; ông đã nhờ Ủy ban nhân dân xã giải Q nhưng không T3 nên đề nghị Tòa án giải Q theo yêu cầu khởi kiện của

ông C.

* Tại bản tự khai ngày 16-11-2022 và quá trình tố tụng tại Tòa án, người có quyền lợi nghĩa vụ L quan là bà Phạm Thị Vui trình bày: Khi bà lập gia đình thì đã có ngõ, cụ thể bên ruộng nhà ông Phi tức thổ bà T bây giờ trồng một hàng cây xà cừ ở bên ngõ. Còn phía bờ Nam của ngõ giáp thổ nhà ông Trạch tức thổ nhà anh Q bây giờ. Gia đình nhà ông Trạch có trồng một cụm mây quặt vào ngõ nhà ông ấy, dọc theo bờ ngõ nhà bà gia đình ông Trạch còn trồng một hàng nhãn, sau đó đánh nhãn đào móng xây nhà, đề nghị Tòa án giải Q theo quy định của pháp luật.

* Tại bản tự khai ngày 16-11-2022 và quá trình tố tụng tại Tòa án, người có quyền lợi nghĩa vụ L quan là bà Nguyễn Thị L trình bày: Bà về làm dâu năm 1986 thì đã có ngõ đắp đất phía may, ngõ là một mảnh ruộng của ông Phi. Cạnh ngõ giáp ruộng nhà ông Phi, bố chồng bà đã trồng một hàng cây xà cừ đã to. Bên phía Nam ngõ là cụm mây nhà ông Trạch trồng Tộc đất nhà ông Trạch, sau đó sang tên cho anh Q xây nhà nhưng không gọi các ông bà ra nhận mốc giới, cho nên sau khi đo bản đồ địa chính thấy ngõ nhà bà thiếu không biết lệch về đâu, một là nhà bà T, hai là nhà anh Q lấn sang ngõ, bà đề nghị Tòa án giải Q theo quy định của pháp luật.

* Tại bản tự khai ngày 22-11-2022 và quá trình tố tụng tại Tòa án, người có quyền lợi nghĩa vụ L quan là anh Nguyễn Văn T trình bày: Ông ngoại của anh là ông Phạm Văn Phi mua cho mẹ anh thửa đất như bây giờ. Trước đây ngõ nhà ông C, ông T2 (con của ông Đức) ở giữa mảnh đất nhà ông Tiệm và ông Phi. Sau đó ông Đức có trêu bà ngoại anh nên xảy ra cãi nhau, ông Đức đã xin đi nhờ ngõ nhà ông Trạch. Nhà anh sử dụng đất ổn định nhiều năm nay, không có tranh chấp với ai. Trước kia ông C, T2 không cho gia đình anh sử dụng ngõ và hiện tại mẹ con anh cũng không có nhu cầu sử dụng ngõ đi này. Anh không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông C.

* Ủy ban nhân dân xã Bình Hòa cung cấp: Trên các bản đồ qua các thời kỳ đều thể hiện ngõ đi nhưng không có kích thước cụ thể; các gia đình vẫn đang sử dụng đi lại, địa phương không có ý kiến gì về việc sử dụng ngõ của các hộ gia đình; đề nghị không đưa Ủy ban nhân dân xã tham gia tố tụng.

- Bản đồ năm 1981, thửa đất hộ ông Đức (sau tách cho ông T2 và ông C) là thửa số 42, diện tích 1.430m^2. Thửa đất hộ ông Trạch (sau tách cho anh Hương, anh Q) là thửa số 44, diện tích 750m^2 . Thửa đất hộ ông Phi (sau này chuyển nhượng một phần cho bà T, ông Minh) là thửa số 43, diện tích 1.010m^2. Thời điểm này trên bản đồ đã thể hiện ngõ đi C (ngõ đang tranh chấp) và ngõ giữa thửa

đất ông Phi và ông Tiệm để đi vào thửa đất ông Đức.

- Bản đồ năm 1995: Không còn ngõ đi ở giữa thửa đất ông Phi và ông Tiệm để đi vào thửa đất ông Đức.

Thửa đất hộ ông C là thửa số 136, tờ bản đồ số 25, diện tích 560m^2, (260m^2 đất ở, 140m^2 đất vườn, 160m^2 ao). Phía Đông giáp đất ông T2; phía Tây giáp đất bà T, ông Minh, bà Dậu; phía Nam giáp ngõ, phía Bắc giáp ruộng.

Thửa đất hộ ông T2 là thửa số 137, tờ bản đồ số 25, diện tích 1.050m^2, (330m^2 đất ở, 360m^2 đất vườn, 360m^2 ao). Phía Đông giáp ruộng; phía Tây giáp đất ông C và ngõ; phía Nam giáp ruộng, phía Bắc giáp ruộng.

Thửa đất hộ anh Hương là thửa số 142, tờ bản đồ số 25, diện tích 915m^2 (đã trừ lưu không 95m^2), gồm 300m^2 đất ở, 535m^2 đất vườn, 80m^2 ao. Phía Đông giáp ruộng, phía Tây giáp đường Bình Xuân, phía Nam giáp đất ông Hữu, phía Bắc giáp ngõ đi C.

Thửa đất hộ bà T là thửa số 135, tờ bản đồ số 25, diện tích 240m^2 (đã trừ lưu không 45m^2), gồm 183m^2 đất ở, 55m^2 đất vườn. Phía Đông giáp đất ông C, phía Tây giáp đường Bình Xuân, phía Nam giáp ngõ, phía Bắc giáp đất ông Minh.

- Bản đồ chỉnh lý năm 2010 (cơ bản giống bản đồ năm 1995).

Thửa số 136, tờ bản đồ số 25 của hộ ông C diện tích 560m^2. Thửa số 137, tờ bản đồ số 25 của hộ ông T2, diện tích 1.050 m^2.

Thửa đất hộ anh Hương, tách T3 3 thửa: Hai thửa 241 và 264 mang tên anh Q với diện tích là 404m^2 và 213m^2; thửa số 263 mang tên anh Hương, với diện tích là 298m^2 (đã trừ 80m^2 lưu không). Thửa đất anh Q, phía Đông giáp ruộng, phía Tây giáp đường Bình Xuân, phía Nam giáp đất anh Hương, phía Bắc giáp ngõ đi C.

Thửa số 135, tờ bản đồ số 25 của hộ bà T, diện tích 240m^2 (đã trừ lưu không 45m^2), gồm 183m^2 đất ở, 55m^2 đất vườn; phía Đông giáp đất ông C, phía Tây giáp đường Bình Xuân, phía Nam giáp ngõ đi C, phía Bắc giáp đất ông Minh.

* Tại biên bản làm việc ngày 17/7/2023, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện GT cung cấp: Tại xã Bình Hòa bản đồ lập năm 1995 theo hệ tọa độ HN72 nên việc đo đạc không thể hiện bằng hệ tọa dộ VN 2000. Tài liệu Chi nhánh cung cấp cho đương sự ngày 21/4/2023 là phần in bản đồ số hóa năm 1995

của xã Bình Hòa, được đọc theo bản đồ địa chính số hóa năm 2011 nên số liệu kích thước cạnh đo phần diện tích ngõ được đọc do đo khoảng cách và tính theo tỉ lệ bản đồ 1: 1000, sẽ có sai số nên không mang giá trị pháp lý.

* Kết quả xem xét thẩm định và định giá như sau:

Thửa đất số 136, tờ bản đồ số 25 của hộ Trần Văn C: Phía Đông giáp ruộng và đất ông T2; phía Tây giáp đất ông Minh, bà T; phía Nam giáp ngõ; phía Bắc giáp ruộng hai lúa;

Thửa đất số 137 tờ bản đồ số 25 của hộ ông Trần Văn T2: Phía Đông giáp đất hai lúa, phía Tây giáp đất ông C, phía Nam giáp đất hai lúa, phía Bắc giáp đất hai lúa.

Thửa số 135, tờ bản đồ số 25 của hộ bà T đo lần 1 có diện tích 273m^2, đo lần 2 có diện tích 273m^2 (bao gồm cả phần đất lưu không đường Bình Xuân); phía Đông giáp đất ông C, phía Tây giáp đường Bình Xuân, phía Nam giáp ngõ, phía Bắc giáp đất ông Minh.

Thửa đất anh Q, anh Hương (3 thửa liền nhau) có tổng diện tích là 996m^2 (bao gồm cả phần đất lưu không đường Bình Xuân). Thửa đất anh Q, phía Đông giáp ruộng, phía Tây giáp đường Bình Xuân, phía Nam giáp thổ anh Hương, phía Bắc giáp ngõ đi C.

Ngõ đi: Phía Đông giáp phần đất đi vào nhà ông C rộng 1,75m; phía Tây giáp đường Bình Xuân rộng 1,75m; phía Nam giáp thửa đất anh Q dài 26,1m; phía Bắc giáp thửa đất bà T dài 26,2m.

Đoạn tường bao mới xây của nhà bà T dài 8,8m, cao 1,5m, trị giá 7.179.600 đồng; đoạn tường bao cũ dài 6,6m, cao 1,26m; bức tường phía sau nhà bà T dài 1,5m, cao 1,65m đã xuống cấp, trị giá 480.570 đồng; ngõ đổ bê tông 2.841.600 đồng. Giá trị quyền sử dụng đất: 2.000.000 đồng/m^2

* Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2023/DS – ST ngày 07 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện GT Q định.

Căn cứ vào Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 174, 175 của Bộ luật Dân sự 2015; Điều 271; Điều 147 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 27 Nghị Q số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức T, miễn, giảm, T, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn C.

- Xác định ngõ đi C của hộ ông Nguyễn Văn C, ông Nguyễn Văn T2 có tứ cận như sau: cạnh Đông giáp phần đất đi vào thổ ông C, ông T2 (hết thổ nhà bà T) rộng 1,75 m; cạnh Tây giáp đường Bình Xuân rộng 1,75m; cạnh Bắc giáp thổ bà T dài 26,2m; cạnh Nam giáp thổ anh Q dài 26,1 m.

- Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị T, anh Nguyễn Văn Q, phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Số tiền tạm ứng án phí ông Nguyễn Văn C đã nộp tại biên lai T số 0000275 ngày 20-10-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện GT, tỉnh NĐ nay đối trừ; ông C đã nộp đủ.

* Ngày 19/9/2023 ông Trần Văn C kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, đề nghị tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải Q xác định ngõ đi C của gia đình ông C và gia đình ông T2 có chiều rộng phía tiếp giáp đường Bình Xuân là 2,35m, chiều rộng tiếp giáp với đất hộ ông C là 2,37m, phần đất ngõ đã bị gia đình bà T lấn chiếm xây tường bao.

* Tại phiên tòa các đương sự vẫn giữ nguyên lời trình bày, quan điểm, yêu cầu như đã nêu trên.

- Nguyên đơn thay đổi nội dung kháng cáo: Đề nghị Tòa án xác định ngõ đi C của gia đình ông C và gia đình ông T2 có chiều rộng từ móng tường nhà anh Q đến sát móng nhà bà T có chiều rộng là 2,05 mét chạy dài hết ngõ (Tường bao nhà bà T rộng 30cm giáp ngõ nằm trên phần đất ngõ rộng 2,05 mét), yêu cầu bà T tháo dỡ toàn bộ bức tường bao (rộng 30cm, dài chạy dọc hết ngõ) để trả lại phần đất ngõ. Nguyên đơn không kháng cáo và không có ý kiến gì đối với ranh giới ngõ giáp thửa đất hộ gia đình anh Q.

Nguyên đơn đưa ra phương án thỏa Tận tại phiên tòa: Nguyên đơn đề nghị bà T tháo dỡ toàn bộ bức tường bao (rộng 30cm, dài chạy dọc hết ngõ) để trả lại phần đất ngõ, nguyên đơn sẽ hỗ trợ trả cho bà T số tiền 40 triệu đồng (bao gồm 10 triệu đồng là giá trị bức tường bao và 30 triệu đồng là giá trị đất). Tuy nhiên bà T và anh T3 không đồng ý nên các bên không thỏa Tận được.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có quan điểm: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ điểm d khoản 1 Điều 214 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, tạm đình chỉ vụ án để chờ cho đến khi có Q định giải Q khiếu nại cuối cùng đối với Q định giải Q khiếu nại lần đầu số 04 ngày 22/4/2024 của Chánh án Tòa án nhân dân tỉnh NĐ.

- Bà T và người đại diện theo ủy quyền của bà T (anh T3) không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Anh Q và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho anh Q (Luật sư Hoàng) có quan điểm: Do kháng cáo của nguyên đơn không L quan đến thửa đất của hộ gia đình anh Q nên anh Q và luật sư không có ý kiến gì.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh NĐ phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Về nội dung: Đất ngõ đi C đang tranh chấp không nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bất cứ hộ gia đình nào mà do Nhà nước quản lý. Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Uỷ ban nhân dân xã Bình Hòa tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ L quan là có thiếu sót. Vì vậy kiến nghị Tòa án nhân dân tỉnh NĐ rút kinh nghiệm đối với Tòa án nhân dân huyện GT về thiếu sót nêu trên.

Nguyên đơn đề nghị tạm đình chỉ vụ án để chờ giải Q khiếu nại lần hai đối với Q định giải Q khiếu nại lần đầu số 04 ngày 22/4/2024 của Chánh án Tòa án nhân dân tỉnh NĐ theo điểm d khoản 1 Điều 214 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 là không có căn cứ.

Kháng cáo của nguyên đơn là không có căn cứ nên không được chấp nhận, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 35/2023/DS – ST ngày 07 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện GT.

- Về án phí: Đề nghị Tòa án giải Q theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn làm trong thời hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Ngõ đi C đang tranh chấp không Tộc quyền sử dụng đất của riêng hộ gia đình cá nhân nào mà do Nhà nước quản lý, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Uỷ ban nhân dân xã Bình Hòa vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ L quan là có thiếu sót. Tuy nhiên quá trình giải Q đại diện Ủy ban nhân dân xã Bình Hòa đã có quan điểm: Không có ý kiến gì về việc sử dụng ngõ đi của các hộ gia đình và đề nghị không đưa Ủy ban nhân dân xã tham gia tố tụng. Mặt khác việc thiếu sót nêu trên không ảnh hưởng đến bản chất của vụ án và quyền lợi của các bên đương sự nên chỉ cần rút kinh nghiệm đối với Tòa án cấp sơ thẩm là phù hợp.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn:

[2.1] Nguồn gốc đất tranh chấp:

Thửa đất của hộ ông Trần Văn C, ông Trần Xuân T và anh Nguyễn Văn Q đều có nguồn gốc do cha ông để lại, thửa đất hộ bà Nguyễn Thị T là do nhận chuyển nhượng từ ông Minh (Phi). Thửa đất hộ ông C, ông T2 và bà T đều được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1998; thửa đất hộ anh Q được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2013. Các gia đình đều sử dụng đất ổn định nhiều năm nay, không có tranh chấp ranh giới với ai. Ngõ đi từ đường Bình Xuân vào thửa đất hộ ông C, ông T2 giáp với thửa đất hộ anh Q và hộ bà T. Trên bản đồ qua các thời kỳ đều thể hiện ngõ đi từ đường Bình Xuân vào thửa đất hộ ông C, ông T2; hình thể ngõ là một đường thẳng như hiện tại các hộ đang sử dụng

nhưng không có kích thước diện tích cụ thể. Đất ngõ không nằm trong diện tích đất của hộ gia đình cá nhân nào đã được cấp giấy chứng nhận.

[2.2] Quá trình sử dụng: Trước đây có 3 hộ gia đình sử dụng ngõ là hộ ông C, ông T2 và hộ gia đình ông Nguyễn Văn Trạch (sau này là anh Q) Đến năm 2001, gia đình anh Q xây nhà giáp ngõ và chuyển lối đi ra đường Bình Xuân nên không đi C ngõ này nữa, chỉ còn gia đình ông C và ông T2 sử dụng ngõ để đi lại. Gia đình bà T đi thẳng ra đường Bình Xuân mà không sử dụng ngõ đi này; năm 2011 gia đình bà T đã xây tường bao giáp ngõ chạy dọc theo ngõ từ ngoài đường vào giáp đất hộ ông C; năm 2019 gia đình bà T xây nhà giáp với tường bao đã xây từ năm 2011. Trong quá trình sử dụng ngõ, gia đình ông C và ông T2 đã đổ mặt ngõ bằng bê tông đi nhiều năm nay. Các gia đình đều sử dụng ổn định đất ở và ngõ đi từ trước đến nay không có tranh chấp; chỉ đến năm 2019 thì ông C có đơn gửi Ủy ban nhân dân xã Bình Hòa cho rằng gia đình bà T và anh Q đã xây dựng lấn chiếm ngõ so với kích thước trên bản đồ địa chính nên xảy ra tranh chấp.

[2.3] Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc hiện trạng: Hộ bà T đã xây dựng công trình trên toàn bộ thửa đất gồm nhà, bếp, tường bao, sân, cổng; trong đó phần cổng, tường bao, sân phía giáp đường Bình Xuân xây dựng trên phần đất lưu không đường. Theo kết quả đo đạc hiện trạng sử dụng đất thì thửa số 135, tờ bản đồ số 25 của hộ bà T, đo lần 1 (ngày 21/4/2023) có diện tích 273m^2 (bao gồm cả phần đất lưu không đường Bình Xuân), đo lần 2 (ngày 25/01/2024) có diện tích 270m^2 (bao gồm cả phần đất lưu không đường Bình Xuân). Hai lần đo đạc do hai đơn vị khác nhau thực hiện đều có kết quả tương đương nhau (Chênh lệch 03m^2)

Theo bản đồ địa chính năm 1998 và bản đồ 2004 thì thửa đất hộ bà T là 285m^2 (trong đó 185m^2 đất ở, 55m^2 đất vườn, 45m^2 đất lưu không đường Bình Xuân). Năm 1998 hộ bà T được cấp giấy chứng nhận 240m^2 đất (trong đó 185m^2 đất ở, 55m^2 đất vườn); đối với 45m^2 là đất lưu không đường giao thông do Ủy ban nhân dân xã quản lý thì không nằm trong diện tích được cấp giấy chứng nhận nhưng gia đình bà T vẫn sử dụng.

So sánh diện tích đất theo hiện trạng sử dụng của hộ bà T (273m^2) với diện tích đất trên bản đồ địa chính (240m^2 + 45m^2 = 285m^2) thì thửa đất hộ bà T đang sử dụng thiếu diện tích so với bản đồ năm 1998.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ bà T không thể hiện sơ đồ, số liệu kích thước các cạnh của thửa đất; bản đồ địa chính qua các thời kỳ đều thể

hiện hình thể ngõ đi nhưng không thể hiện kích thước, diện tích ngõ nên không có căn cứ để so sánh đối chiếu với số liệu đo đạc hiện trạng sử dụng đất.

[2.4] Ông C cho rằng ngõ đi C của gia đình ông và ông T2 có chiều rộng phía Tây giáp mặt đường Bình Xuân là 2,35m, chiều rộng phía Đông giáp phần đất đi vào thửa đất hộ ông C, ông T2 là 2,37m; hiện nay chiều rộng ngõ chỉ còn 1,75m là do hộ bà T xây tường bao lấn chiếm ngõ. Tại phiên tòa phúc thẩm ông C chỉ yêu cầu xác định ngõ đi C của gia đình ông và gia đình ông T2 có chiều rộng là 2,05m tính từ sát móng tường nhà anh Q đến sát móng nhà bà T. Như vậy theo ông C xác định thì tường bao nhà bà T rộng 30cm chạy dài hết ngõ đã xây lấn sang phần đất ngõ làm cho chiều rộng của ngõ chỉ còn 1,75m; ông C yêu cầu bà T phá dỡ bức tường bao để trả lại đất ngõ.

Ông C căn cứ vào trích lục bản đồ năm 1995 được đọc theo bản đồ số hóa năm 2011 nhưng theo Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện GT cung cấp thì tài liệu này có sai số nên không có giá trị pháp lý; ngoài ra ông C không có tài liệu chứng cứ gì khác để chứng minh cho yêu cầu của mình.

Năm 2001 hộ anh Q xây nhà giáp ngõ, năm 2011 hộ bà T xây dựng tường bao giáp ngõ; gia đình ông C, ông T2 đi lại hàng ngày đều biết nhưng không có ý kiến phản đối hoặc tranh chấp gì; như vậy giữa các hộ sử dụng đất đã thừa nhận ranh giới sử dụng đất của nhau từ nhiều năm nay. Theo quy định tại khoản 1 Điều 175 Bộ luật dân sự 2015 thì ranh giới giữa các bất động sản liền kề được xác định theo thỏa Tận hoặc theo Q định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Mặt khác, diện tích đất ngõ không Tộc quyền sử dụng riêng của hộ gia đình cá nhân nào mà Tộc quyền quản lý của Ủy ban nhân dân xã Bình Hòa; nếu ông C có căn cứ cho rằng hộ gia đình bà T lấn chiếm thì có quyền đề nghị Ủy ban nhân dân xã Bình Hòa xử lý việc lấn chiếm đất công theo quy định của pháp luật.

[2.5] Từ những phân tích nhận định nêu trên, xét thấy kháng cáo của nguyên đơn là không có căn cứ chấp nhận.

Tuy nhiên tại phần Q định của bản án sơ thẩm tuyên: "Xác định ngõ đi C của hộ ông Trần Văn C và hộ ông Trần Xuân T" là không đúng, vì ngõ đi C Tộc đất đường giao thông do Uỷ ban nhân dân xã Bình Hòa quản lý, không nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của riêng hộ gia đình, cá nhân nào; các hộ có thửa đất liền kề đều được sử dụng ngõ đi C phù hợp quy định của pháp luật, không ai được cản trở. Vì vậy cần sửa bản án sơ thẩm về vấn đề này, các nội dung khác giữ nguyên.

[3] Đối với việc khiếu nại trong tố tụng dân sự của ông Nguyễn Văn M – là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Chánh án Tòa án nhân dân tỉnh NĐ đã ban hành Q định giải Q khiếu nại số 04 ngày 22/4/2024, tại phiên tòa phúc thẩm ông M đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ điểm d khoản 1 Điều 214 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 tạm đình chỉ vụ án để chờ cho đến khi có Q định giải Q khiếu nại cuối cùng. Hội đồng xét xử xét thấy đề nghị này không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[4] Các vấn đề khác không có kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử không xem xét giải Q.

[5] Về án phí: Do sửa bản án sơ thẩm nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

Q ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 35/2023/DS – ST ngày 07 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện GT.

Căn cứ vào Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 175 của Bộ luật dân sự 2015; Điều 147, Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Nghị Q số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức T, miễn, giảm, T, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Giữ nguyên hiện trạng ngõ đi C do hộ ông Trần Văn C và hộ ông Trần Xuân T đang sử dụng tại Xóm 4, xã Bình Hòa, huyện GT, tỉnh NĐ.

2. Xác định ngõ đi C do Uỷ ban nhân dân xã Bình Hòa, huyện GT, tỉnh NĐ quản lý, có tứ cận như sau: Cạnh phía Đông giáp phần đất đi vào thửa đất hộ ông C, ông T2 rộng 1,75 mét; cạnh phía Tây giáp đường Bình Xuân rộng 1,75 mét; cạnh phía Bắc giáp thửa đất hộ bà T dài 26,2 mét; cạnh phía Nam giáp thửa đất hộ anh Q dài 26,1 mét.

(Có sơ đồ kèm theo bản án)

3. Các hộ gia đình ông Trần Văn C, ông Trần Xuân T, bà Nguyễn Thị T, anh Nguyễn Văn Q được sử dụng ngõ đi C phù hợp với quy định của pháp luật, không ai được cản trở.

4. Án phí:

Ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị T, anh Nguyễn Văn Q mỗi người phải nộp 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Ông C được đối trừ số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp tại biên lai số 0000275 ngày 20-10-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện GT, ông C đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Trần Văn C không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm, được trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tại biên lai T tiền số 0000589 ngày 25/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện GT.

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 và người phải thi hành án có quyền thoả Tận 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, 7a 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 kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh NĐ;
- TAND huyện GT;
- Chi cục THADS huyện GT;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

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

(đã ký)

Nguyễn Tiến Dũng