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

Bản án số: 103/2024/DS-PT
Ngày 12-3-2024
V/v tranh chấp ranh giới QSDĐ

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 Nguyễn Đức Cảnh

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Tiến Dũng

Ông Lại Văn Tùng

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Đoàn Thị Kim Phượng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định.

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

Ngày 12 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở, Toà án nhân dân tỉnh Nam Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 86/2023/TLPT-DS ngày 20 tháng 10 năm 2023 về việc tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 30/2023/DS-ST ngày 29/8/2023 của Toà án nhân dân huyện Giao Thuỷ, tỉnh Nam Định bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 112/2023/QĐ-PT ngày 14 tháng 12 năm 2023 và quyết định hoãn phiên toà số 187/2023/QĐ-PT ngày 27 tháng 12 năm 2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Đoàn Thị L, sinh năm 1948;

Người đại diện theo ủy quyền của bà L: Ông Đoàn Thanh B, sinh năm 1970 "có mặt".

Bị đơn: Ông Đoàn Văn Đ, sinh năm 1974; "có mặt".

Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1977

Người đại diện theo ủy quyền của bà T: Ông Đoàn Văn Đ (Chồng bà T)

Các đương sự đều cư trú: Xóm T, xã G, huyện G, tỉnh Nam Định.

Người bảo về quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Đinh Thị N và luật sư Lê Thị Khánh L1 – Công ty L3, Đoàn luật sư T1.

Tại phiên tòa: Ông Đ, ông B có mặt. Ông L, bà T vắng mặt nhưng đã có uỷ quyền .

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Đoàn Thanh B trình bày:

Thửa đất của mẹ ông là Đoàn Thị L đang quản lý sử dụng là của ông nội ông là cụ Đoàn Văn P cắt cho và đã được UBND huyện G tỉnh Nam Định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) cho mẹ ông ngày 18-4-1998 tại thửa số 141, tờ bản đồ số 16 xã G, diện tích 605m^2, ranh giới thửa đất của mẹ ông với thửa đất gia đình ông Đoàn Văn Đ đã được xác định bằng tường bao bờ ao ở phía sau thổ đất (phía Bắc) đã có từ trước khi cắt đất , khi ông Đ xây nhà thì đã xây hết đất giáp với đất của mẹ ông, tường nhà thẳng với bờ ao và chạy thẳng ra phía trước (phía Nam), còn ô văng và móng nhà ông Đ đã xây sang phần đất của mẹ ông. Nay mẹ ông khởi kiện yêu cầu Tòa án xác định ranh giới đất giữa thửa đất của mẹ ông và thửa đất của gia đình ông Đoàn Văn Đ là đường thẳng nối liền bờ ao với tường nhà và hàng rào phía trước mà ông Đ đã xây.

Tại bản tự khai và quá trình tố tụng tại Tòa án, bị đơn ông Đoàn Văn Đ và là người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị T trình bày:

Thửa đất gia đình ông đang sử dụng là do bố ông là cụ Đoàn Văn P tặng cho và được tách ra từ thửa đất có diện tích 605m^2 của cụ P. Ngày 09-11- 2007 vợ chồng ông đã được UBND huyện G tỉnh Nam Định cấp GCNQSDĐ tại thửa số 220, tờ bản đồ số 16 xã G, diện tích 268m^2, khi cấp GCNQSDĐ thì thửa đất nhà ông và thửa đất nhà bà L chưa phân định ranh giới. Trước khi ông được cấp GCNQSDĐ vào năm 1999 gia đình ông đã xây nhà, móng nhà và ô văng cửa sổ đều nằm trên đất thuộc quyền sử dụng của gia đình ông và ông chưa xây hết đất, nay bà L khởi kiện ông không nhất trí.

Kết quả xem xét thẩm định và định giá tài sản tranh chấp như sau:

Kết quả thẩm định:

- Về đất:

+ Thửa đất số 141, tờ bản đồ số 16 mang tên hộ bà Đoàn Thị L:

Phía Nam giáp đường trục xã dài 11,1m

Phía Đông giáp thổ ông L2 dài 60,4m

Phía Bắc giáp thổ ông M dài 10,3m

Phía Tây: Đoạn giáp thổ ông Đ, dài 44m; đoạn giáp thổ ông Đ1 dài 16,25m.

+ Thửa đất số 139 tờ bản đồ số 16 mang tên hộ ông Đoàn Văn P và thửa đất số 220, tờ bản đồ số 16 mang tên hộ ông Đoàn Văn Đ (được tách ra từ đất của hộ ông Đoàn Văn P nhưng không có ranh giới):

Phía Đông giáp thổ bà L dài 44m

Phía Nam giáp trục đường xã dài 11,3m

Phía Bắc giáp thổ ông Đ1 dài 12,65m

Phía Tây giáp thổ ông B1 dài 44m.

- Về công trình xây dựng:

Giáp ranh giữa nhà 2 nhà (ông Đ và bà L) đã xây tường bao một bên là ngõ nhà bà L, bên kia là sân nhà ông Đ (do ông Đ xây), phía sau có bức tường và tường bờ ao xây thẳng nhau.

- Về vị trí ranh giới các bên tranh chấp: Phần mép ngoài ô văng cửa sổ nhà ông Đ (rộng 35 cm) chiếu vuông góc xuống mặt đất kéo dài về phía Nam và phía Bắc hết thổ đất.

Trên khu vực tranh chấp có các công trình xây dựng do ông Đ xây gồm: 3 ô văng cửa sổ, mỗi cửa kích thước dài 1,65m rộng 35cm; 1 ô văng nhà tắm dài 2,35m rộng 22cm; trụ cổng cao 1,8m; chiều rộng phía Nam, phía Bắc trụ cổng bằng nhau đều có kích thước 35cm; phía Đông, phía Tây trụ cổng bằng nhau đều có kích thước 46cm, bức tường ngăn do ông Đ xây đầu tường phía Bắc áp sát mặt phía Nam tường nhà và thẳng hàng với bức tường phía Đông nhà ông Đ, đầu tường phía Nam áp sát trụ cổng của ông Đ và thụt vào so với mặt Đ trụ cổng 9cm. Phần móng nhà ông Đ nằm dưới mặt đất, xây đua ra so với tường nhà 12cm.

Kết quả định giá:

- Về đất: Giá trị quyền sử dụng đất ở là 6.000.000 đồng/1m^2.

- Phần xây dựng: 3 ô văng của sổ 1 ô văng công trình phụ, móng xây gạch(phần xây lồi ra so với tường nhà), trụ cổng tổng trị giá 1.340.000 đồng.

Về xác minh thu thập chứng cứ: Đất hộ gia đình ông Đ được cấp GCNQSDĐ là do ông Phả t cho sử dụng nhưng không có ranh giới. Đất bà L đang sử dụng được cấp GCNQSDĐ một phần ông P tách cho, một phần phía Bắc hiện nay là ao giáp thổ ông M trước kia là sông của tập thể.

Từ nội dung trên. Tại bản án dân sự sơ thẩm số 30/2023/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Giao Thuỷ, tỉnh Nam Định đã quyết định:

Căn cứ vào Điều 203 Luật đất đai; Điều 175 của Bộ luật dân sự; Điều 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa XIV quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án;

1.Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đoàn Thị L.

Ranh giới quyền sử dụng đất giữa hộ bà Đoàn Thị L với hộ ông Đoàn Văn Đ được xác định là các đoạn thẳng lối các điểm sau: 1- 2; 2 - 3; 3 - 4; 4 - 5; 5 - 6; 6 - 7. (Có sơ đồ kèm theo)

Buộc vợ chồng ông Đoàn Văn Đ bà Nguyễn Thị T phải tháo dỡ các công trình xây dựng đã xây sang đất thuộc quyền sử dụng nhà bà Đoàn Thị L theo ranh giới đã phân định như trên, cụ thể phải tháo dỡ như sau: Cắt trụ cổng theo đường thẳng lối điểm 1 đến điểm 2 (đường cắt từ trên mặt cổng vuông góc xuống mặt đất); cắt 3 ô văng cửa sổ nhà và 1 ô văng cửa sổ nhà vệ sinh, cắt theo chiều dài các ô văng cửa sổ (cắt dọc theo hướng Bắc – N), đường cắt mỗi ô văng cửa sổ song song với bức tường và cách tường 15 cm.

Buộc vợ chồng ông Đoàn Văn Đ bà Nguyễn Thị T phải thanh toán cho bà Đoàn Thị L phần diện tích đất ông Đ đã xây dựng các công trình không tháo dỡ được, diện tích 2,55 m^2, trị giá thành tiền là 15.300.000 đồng (Mười lăm triệu, ba trăm nghìn đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên án phí, tuyên quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 08 tháng 9 năm 2023, ông Đoàn Văn Đ làm đơn kháng cáo với lý do: Ông không nhất trí với phán quyết của Toà án cấp sơ thẩm buộc vợ chồng ông phải tháo dỡ các công trình xây dựng đã xây sang đất của bà L và phải thanh toán số tiền 15.300.000 đồng cho bà L. Do ông không có xây lấn chiếm sang đất nhà bà L. Ông đề nghị Toà án cấp phúc thẩm giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các bên thỏa thuận như sau: Cụ thể lấy một điểm từ mép ngoài tường nhà ông Đoàn Văn Đ hướng Nam (điểm 4), từ điểm 4 kéo thẳng sang phía nhà bà Đoàn Thị L 45cm (là điểm 1), từ điểm 1 kéo song song với tường nhà ông Đoàn Văn Đ đã xây về trục đường chính 34,94m (là điểm 2), từ điểm 2 kéo về mép trong cùng của trụ công phía Tây đoạn dài 8,8m (là điểm 3), từ điểm 3 kéo thẳng đến mép ngoài tường nhà ông Đ đến điểm 4 dài 43,96m thuộc quyền sử dụng đất của ông Đoàn Văn Đ, bà Nguyễn Thị T. (Có sơ đồ kèm theo)

Như vậy: Ranh giới đất giữa nhà bà Đoàn Thị L và nhà ông Đoàn Văn Đ được xác định là các đoạn thẳng nối các điểm: 1-2; 2-3.

Ngoài ra các đương sự không phải thanh toán chênh lệch cho nhau.

Kiểm sát viên - Viện kiểm sát tỉnh Nam Định phát biểu ý kiến:

- 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: Đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2023/DS-ST ngày 29/8/2023 của Toà án nhân dân huyện Giao Thuỷ, tỉnh Nam Định.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Xét đơn kháng cáo của ông Đoàn Văn Đ được làm trong thời hạn luật định, phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 272; khoản 1 Điều 273; Điều 276 BLTTDS nên được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

[2] Về thủ tục tố tụng: Bà Đoàn Thị L đã có đơn uỷ quyền cho ông Đoàn Văn Đ. Xét sự vắng mặt của bà L không ảnh hưởng đến quá trình giải quyết vụ án nên HĐXX Căn cứ Điều 296 của BLTTDS vẫn tiến hành xét xử vụ án theo trình tự vắng mặt bà Đoàn Thị Là l đúng quy định pháp luật.

[3] Xét thấy tại phiên toà ông B và ông Đ, bà T thỏa thuận với nhau về việc phân chia ranh giới quyền sử dụng đất. Sự thỏa thuận của các đương sự là hoàn toàn tự nguyên, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội nên được Hội đồng xét xử công nhận. Vì vậy cần sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

Nay xác định ranh giới đất giữa hộ bà L và hộ ông Đ như sau:

Lấy một điểm từ mép ngoài tường nhà ông Đoàn Văn Đ hướng Nam (điểm 4), từ điểm 4 kéo thẳng sang phía nhà bà Đoàn Thị L 45cm (là điểm 1), từ điểm 1 kéo song song với tường nhà ông Đoàn Văn Đ đã xây về trục đường chính 34,94m (là điểm 2), từ điểm 2 kéo về mép trong cùng của trụ công phía Tây đoạn dài 8,8m (là điểm 3), từ điểm 3 kéo thẳng đến mép ngoài tường nhà ông Đ đến điểm 4 dài 43,96m thuộc quyền sử dụng đất của ông Đoàn Văn Đ, bà Nguyễn Thị T.

Như vậy: Ranh giới đất giữa nhà bà Đoàn Thị L và nhà ông Đoàn Văn Đ được xác định là các đoạn thẳng nối các điểm: 1-2; 2-3. (Có sơ đồ kèm theo).

Ngoài ra các đương sự không phải thanh toán chênh lệch cho nhau.

[4] Các vấn đề khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ khi hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Đoàn Văn Đ, bà Nguyễn Thị T phải nộp theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ vào Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015. Sửa bản dân sự sơ thẩm số 30/2023/DS – ST ngày 29 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Giao Thuỷ. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự về việc phân chia ranh giới quyền sử dụng đất. Cụ thể:

Lấy một điểm từ mép ngoài tường nhà ông Đoàn Văn Đ hướng Nam (điểm 4), từ điểm 4 kéo thẳng sang phía nhà bà Đoàn Thị L 45cm (là điểm 1), từ điểm 1 kéo song song với tường nhà ông Đoàn Văn Đ đã xây về trục đường chính 34,94m (là điểm 2), từ điểm 2 kéo về mép trong cùng của trụ công phía Tây đoạn dài 8,8m (là điểm 3), từ điểm 3 kéo thẳng đến mép ngoài tường nhà ông Đ

đến điểm 4 dài 43,96m thuộc quyền sử dụng đất của ông Đoàn Văn Đ, bà Nguyễn Thị T.

Như vậy: Ranh giới đất giữa nhà bà Đoàn Thị L và nhà ông Đoàn Văn Đ được xác định là các đoạn thẳng nối các điểm: 1-2; 2-3. (Có sơ đồ kèm theo).

Ngoài ra các đương sự không phải thanh toán chênh lệch cho nhau.

2. Về án phí:

Án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14. Vợ chồng ông Đoàn Văn Đ bà Nguyễn Thị T phải nộp 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng). Đối trừ với số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm mà ông Đ đã nộp là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tại biên lai thu tiền số 000585 ngày 08-9-2023 của Chi cục thi hành án Dân sự huyện Giao Thuỷ, tỉnh Nam Định. Ông Đ, bà T đã nộp đủ.

3. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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 thoả 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 pháp luật kể từ ngày tuyên án.

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

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Nam Định;
- TAND huyện Giao Thuỷ;
- Chi cục THADS huyện Giao Thuỷ;
- Hồ sơ vụ án;
- Lưu VT.

Nguyễn Đức Cảnh