

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NAM ĐỊNH

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 83/2023/DS-PT
Ngày: 26-7- 2023
V/v: Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng và 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 Trần Văn Kiêm

Các Thẩm phán: Bà Vũ Thị Mai Hương

Bà Vũ Thị Thu

- Thư ký phiên toà: Bà Nguyễn Lan Anh - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Nam Định.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nam Định tham gia phiên toà: Bà Đặng Thị Phương Nhung - Kiểm sát viên

Ngày 26 tháng 7 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Nam Định mở phiên toà xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 33/2023/TLPT- DS ngày 05-6-2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và xác định ranh giới quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 48/2023/DS-ST ngày 03 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Hải H, tỉnh Nam Định bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 129/2023/QĐXX-PT ngày 10 tháng 7 năm 2023.

* Nguyên đơn: Chị Trần Thị H, sinh năm 1980;

Nơi cư trú: Xóm 7, xã Hải T, huyện Hải H, tỉnh Nam Định.

* Bị đơn: Ông Nguyễn Văn Ú, sinh năm 1966 và bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1968;

Cùng ĐKKHKT: Xóm 8, xã Hải T, huyện Hải H, tỉnh Nam Định;

Hiện cùng cư trú tại: Xóm 11, xã Hải T, huyện Hải H, tỉnh Nam Định.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Phạm Văn C, sinh năm 1980 và chị Hoàng Thị N, sinh năm 1985;

Cùng cư trú tại: Xóm 5, xã Hải T, huyện Hải H, tỉnh Nam Định.

2. Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1977;

Nơi cư trú: Xóm 8, xã Hải T, huyện Hải H, tỉnh Nam Định. .

3. Quỹ tín dụng nhân dân xã Hải T, huyện Hải H, tỉnh Nam Định;

Địa chỉ: Xóm 14, xã Hải T, huyện Hải H, tỉnh Nam Định.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Việt C - Chức vụ: Giám đốc.

* Người làm chứng:

1. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1973;

Nơi cư trú: Xóm 8, xã Hải T, huyện Hải H, tỉnh Nam Định;

2. Ông Phạm Văn T1, sinh năm 1981;

Nơi cư trú: Xóm 16, xã Hải T, huyện Hải H, tỉnh Nam Định.

* Người kháng cáo: Bà Trần Thị H là nguyên đơn trong vụ án.

Tại phiên tòa: Có mặt chị Trần Thị H. Ông Nguyễn Văn Ú, bà Nguyễn Thị H1, anh Phạm Văn C, chị Hoàng Thị N, ông Nguyễn Văn L, ông Trần Việt C có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Ông Nguyễn Văn T, ông Phạm Văn T1 vắng mặt không có lý do.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Tại đơn khởi kiện ngày 01-10-2022, đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 11-11-2022 và các lời khai trong quá trình tố tụng, nguyên đơn chị Trần Thị H trình bày:

Năm 2010, chị có nhờ bố đẻ là ông Trần Xuân Miên (đã chết năm 2012) mua căn nhà hai tầng trên đất tại xóm 7 (xóm 6 cũ), xã Hải T, huyện Hải H, tỉnh Nam Định của vợ chồng ông Nguyễn Văn Ú, bà Nguyễn Thị H1 với giá 150.000.000 đồng nhưng không biết bố chị có lập giấy tờ mua bán hay không. Cùng trong năm 2010, chị chuyển đến ở thì được ông Nguyễn Văn Ú và ông Nguyễn Văn L (là em trai ông Ú) chỉ ranh giới đất là đường thẳng theo văng cửa sổ căn nhà hai tầng từ giáp đê sông Ninh Cơ đến giáp đất ao của Công ty TNHH Một thành viên Khai thác công trình Thủy lợi huyện Hải H (tức Công ty Thủy

Nông). Chị đã xây dựng tường rào cột bê tông lưới B40 xung quanh thổ ở phía sau và phía trước căn nhà hai tầng sử dụng đến nay.

Ngày 29-8-2014, chị được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 605, tờ bản đồ số 6 xã Hải T, diện tích 276m² nhưng do ông Nguyễn Văn L (em trai ông Ú) nhận trách nhiệm làm thủ tục sang tên cho chị nên khi chị nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại UBND xã Hải T thì chị cũng không để ý diện tích được cấp có đúng với diện tích theo ranh giới đất đã thỏa thuận năm 2010 hay không.

Tháng 3-2022, vợ chồng anh C, chị N đến xây xưởng làm gỗ tại thửa đất số 227 ở liền kề phía Tây thì chị mới biết vợ chồng anh C mua lại đất của ông Nguyễn Văn L. Khi xây nhà xưởng anh C đã làm một phần trụ cột lấn sang ranh giới đất của chị ở đoạn có văng cửa sổ nhà hai tầng của chị, chiều rộng 01 viên gạch đỏ (khoảng 10cm). Chị đã yêu cầu anh C dừng lại kiểm tra và mời ông Nguyễn Văn L, ông Phạm Văn T1 là cán bộ địa chính xã đến đo đạc để xác định lại mốc giới đất cho hai nhà thì thấy anh C có xây lấn sang đất nhà chị. Chị đã làm đơn đề nghị nhiều lần nhưng UBND xã Hải T không giải quyết nên đã khởi kiện đến Tòa án. Nay chị yêu cầu giải quyết:

- Buộc ông Nguyễn Văn Ú và bà Nguyễn Thị H1 phải xin cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị theo đúng diện tích thực tế thửa đất số 605 do chị đang quản lý sử dụng vì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Ú nhận làm thủ tục cho chị bị thiếu diện tích so với hiện trạng ranh giới đã thỏa thuận khi chuyển nhượng năm 2010. Theo kết quả đo đạc của Công ty TNHH Ân Khánh thì giấy chứng nhận đã cấp cho chị còn thiếu 49m².

- Yêu cầu Tòa án xác nhận ranh giới quyền sử dụng đất giữa thửa số 605 của chị và thửa số 227 của vợ chồng anh C, chị N là đường thẳng từ giáp đê sông Ninh Cơ đến giáp đất ao của Công ty TNHH Một thành viên Khai thác công trình Thủy lợi huyện Hải H và sát mép ngoài văng cửa sổ nhà hai tầng, mép ngoài tường rào cột bê tông lưới B40 phía Nam chị đã xây dựng. Buộc anh C, chị N phải tháo dỡ phần công trình xây dựng xây lấn sang đất của nhà chị. Chị không đồng ý đền bù giá trị công trình tháo dỡ.

Tại các biên bản lấy lời khai ngày 15-11-2022 và 10-3-2023, bị đơn ông Nguyễn Văn Ú trình bày:

Hai thửa đất của chị Trần Thị H và anh Phạm Văn C, chị Hoàng Thị N đang sử dụng liền kề nhau tại xóm 7, xã Hải T đều có nguồn gốc là đất của bố đẻ ông là ông Nguyễn Văn Xứng mua của xã Hải T và chia cho hai anh em là ông và ông Nguyễn Văn L nhưng khi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất thì chỉ kê khai đứng tên ông là Nguyễn Văn Ứ. Khoảng năm 1990, vợ chồng ông xây căn nhà hai tầng ở phía Đông thổ đất để ở. Năm 1994 ông chuyển đi ở chỗ khác nên nhà đất để không có người ở. Sau đó chị H đã mua căn nhà hai tầng và phần đất có nhà ở của ông nhưng không trực tiếp gặp vợ chồng ông mà chỉ thoả thuận với ông Nguyễn Văn L. Thủ tục hồ sơ mua bán nhà đất do ông Lùng và chị H thực hiện ông không được biết. Sau này ông Lùng có đưa cho ông 130.000.000 đồng nói là tiền bán nhà đất cho chị H, vợ chồng ông cũng nhất trí bán không tranh chấp gì với chị H. Phần đất còn lại là của ông Lùng thì ông Lùng đã bán lại cho vợ chồng anh C, chị N. Khi vợ chồng anh C đến xây nhà xưởng làm gỗ thì xảy ra tranh chấp với chị H. Đến khoảng tháng 8-2022, chị H tìm gặp ông đề nghị viết lại giấy chuyển nhượng đất cho chị H và có đưa cho ông xem 01 bản trích lục bản đồ địa chính của xã Hải T cấp. Ông không ký tên vì khi chị H mua nhà đất không hỏi ông lần nào, nay bảo ông xác nhận lại diện tích đất chuyển nhượng ông không nhất trí. Đến nay chị H nói do ông làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị H thiếu diện tích so với diện tích thực tế khi giao mốc giới đất cho chị H nên ông phải chịu trách nhiệm thì ông không chấp nhận. Ông Nguyễn Văn L là người trực tiếp chỉ mốc giới đất cho chị H theo căn nhà hai tầng của ông xây từ trước và chị H vẫn sử dụng đúng mốc từ trước đến nay không ai tranh chấp, còn việc chênh lệch diện tích là do cơ quan chuyên môn đo đạc ông không được biết, nếu chị H thấy thiếu diện tích so với thực tế sử dụng thì tự chị H phải xin cấp đổi lại giấy chứng nhận.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 10-3-2023, bị đơn bà Nguyễn Thị H1 thống nhất với lời trình bày của ông Nguyễn Văn Ứ.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 16-11-2022 và các lời khai trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Phạm Văn C và chị Hoàng Thị N thống nhất trình bày:

Ngày 17-6-2020, anh chị nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn L thửa đất số 227, tờ bản đồ số 6, diện tích 256m² tại xóm 6 (nay là xóm 7), xã Hải T, huyện Hải H, tỉnh Nam Định. Ông Lùng nhận làm thủ tục sang tên cho anh chị, đến ngày 24/7/2020 thì anh chị được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất trên. Ranh giới thửa đất có phía Đông giáp đất chị Trần Thị H, phía Tây và phía Nam giáp đất Công ty Thủy Nông, phía Bắc giáp hành lang Đê. Đến tháng 03/2022, anh chị xây nhà xưởng làm mộc trên đất đã mua của ông Lùng, có xây móng và tường sát hàng rào cột bê tông lưới B40 của chị H thì xảy ra tranh chấp. Chị H đã mời cán bộ địa chính xã là ông Phạm Văn T1 đến khảo sát hiện trạng thì hai thửa đất của anh chị và chị H đều tăng diện tích nhưng thửa đất của

anh chị chưa đủ kích thước chiều rộng 08m theo như hồ sơ pháp lý, còn thừa đất của chị H thì rộng hơn 08m chiều ngang nhưng anh chị vẫn tôn trọng công trình chị H đã xây từ trước, không yêu cầu chị H phải tháo dỡ tường rào để trả đất. Đến nay chị H khởi kiện yêu cầu xác định ranh giới đất hai nhà theo tường rào cột bê tông lưới B40 và sát mép văng cửa sổ nhà chị H, buộc anh chị tháo dỡ phần công trình xây dựng giáp ranh thì anh chị không nhất trí. Tạm thời anh chị không tranh chấp ranh giới đất với chị H nhưng chị H vẫn giữ yêu cầu khởi kiện thì đề nghị giải quyết theo pháp luật. Trường hợp Toà xác định ranh giới giữa hai thửa đất theo công trình chị H đã xây mà thửa đất của anh chị bị thiếu diện tích so với giấy chứng nhận đã cấp thì anh chị sẽ tự giải quyết với ông Nguyễn Văn L sau.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 15-11-2022 và lời khai trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn L trình bày:

Nguồn gốc thửa đất của chị H và thửa đất của vợ chồng anh C đang sử dụng là đất của bố đẻ ông (ông Nguyễn Văn Xứng) mua của xã Hải T từ khoảng năm 1980, khi mua hiện trạng là ao hồ của xã. Sau đó bố ông chia thửa đất cho ông và ông Nguyễn Văn Ú mỗi người 01 nửa nhưng khi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận đã để toàn bộ diện tích đất đứng tên ông Nguyễn Văn Ú. Ông Ú lập gia đình trước nên đã xây nhà hai tầng ở từ năm 1990, sau đó vợ chồng ông Ú chuyển ở chỗ khác nên nhà đất để không ai ở. Năm 2010, bố đẻ chị Trần Thị H là ông Trần Văn Miên (đã chết) có hỏi mua căn nhà hai tầng trên phần đất của ông Ú cho mẹ con chị H ở. Do nể nang ông Miên khi đó đang làm công nhân lái máy cẩu cho ông nên ông đứng ra nói giúp với ông Ú. Việc thỏa thuận mua bán chỉ nói miệng và đã thanh toán tiền mua, bàn giao nhà đất xong. Khi chị H chuyển đến ở thì ông đã chỉ ranh giới đất mua của ông Ú cho chị H và phần đất còn lại của ông theo vị trí căn nhà hai tầng của chị H làm mốc. Thủ tục lập hồ sơ xin tách thửa đất đứng tên ông Ú thành hai thửa mới để sang tên cho chị H và sang tên ông thì do ông đứng ra nhờ ông Phạm Văn T1 là cán bộ địa chính xã Hải T giúp làm hồ sơ, do thời gian đã lâu nên ông không nhớ đã đo đạc và ký hồ sơ như thế nào. Sau khi được cấp giấy chứng nhận thì ông và chị H tự đến xã nhận về. Sau khi được cấp giấy chứng nhận, ông không sử dụng đất. Đến năm 2020 đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 227, diện tích 256m² cho vợ chồng anh C, chị N và ông đưa bản chính giấy chứng nhận cho ông Phạm Văn T1 là cán bộ địa chính xã Hải T nhờ làm thủ tục sang tên cho anh C, chị N. Ông đã chỉ mốc giới thửa đất cho anh C có sự chứng kiến của ông Phạm Văn T1 nhưng không có mặt chị H do chị H đi làm vắng, còn sau đó ông Thùy làm hồ sơ có đo đạc hiện trạng hay không thì ông không biết. Đến nay ông thấy chị Trần Thị H đang sử dụng đất theo đúng ranh giới, đã xây tường rào cột bê tông lưới B40 làm mốc ngăn cách

với đất anh C, chị N, không có ai tranh chấp với chị H nhưng chị H vẫn khởi kiện vợ chồng ông Ú và vợ chồng anh C thì đề nghị Toà án giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 14-3-2023, người làm chứng ông Nguyễn Văn T trình bày: Ông là em ruột ông Nguyễn Văn Ú và là hàng xóm với chị Trần Thị H. Năm 2021 ông nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn Thiệu thửa đất liền kề phía Đông thửa đất của chị H. Khi mua thì ranh giới đất giáp nhà chị H đã có hàng rào cột bê tông lưới B40 do chị H xây dựng từ trước. Đến tháng 05/2022 ông đào móng xây nhà sát tường rào cột bê tông lưới B40 nhà chị H. Ông và chị H đã thống nhất mốc giới và ranh giới đất, đến nay hai bên không có tranh chấp gì. Ông có biết về nguồn gốc thửa đất của chị H và anh C, chị N đang ở trước đây là của bố đẻ ông mua của xã Hải T, sau đó chia cho ông Ú và ông Lùng. Ông Ú và ông Lùng đã bán lại cho chị H và anh C, chị N. Đến nay chị H và anh C, chị N tranh chấp ranh giới đất với nhau thì ông không liên quan nên không có ý kiến.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người làm chứng ông Phạm Văn T1 trình bày: Trước đây ông làm cán bộ địa chính xã Hải T. Ông công nhận ông Nguyễn Văn L có mang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Nguyễn Văn Ú (là anh trai ông Lùng) nhờ ông giúp làm thủ tục tách thửa đất thành hai thửa mới có chiều rộng mặt tiền bằng nhau để sang tên cho ông Lùng một thửa, còn một thửa chuyển nhượng cho chị Trần Thị H. Ông đã cùng với xóm trưởng đến đo khảo sát thực địa thấy chiều rộng mặt tiền thửa đất là 16m, nếu chia đôi thì mỗi thửa mới là 08m mặt tiền. Khi đo đạc trên thửa đất đứng tên ông Nguyễn Văn Ú đã có công trình xây dựng là 01 căn nhà hai tầng ở phía Đông nhưng do sơ suất không đo đạc cụ thể vị trí công trình nên khi tách thửa chia đôi kích thước mặt tiền thửa đất cũ không biết căn nhà hai tầng chị H đang ở có nằm trên cả hai thửa đất mới sau khi tách thửa hay không. Khi đo đạc tách thửa thì ranh giới phía Đông giáp đất ông Nguyễn Văn T đang ở hiện nay và ranh giới phía Tây giáp đường vào Công ty Thủy Nông đều không có công trình xây dựng nào làm mốc nên đến nay ông cũng không nhớ được vị trí điểm mốc đã đo đạc. Năm 2020, ông Lùng đến xã nhờ ông giúp làm thủ tục chuyển nhượng đất cho anh Phạm Văn C, chị Hoàng Thị N toàn bộ thửa đất số 227 của vợ chồng ông Lùng. Do chuyển nhượng cả thửa nên không đo đạc thực địa. Đến năm 2022, khi anh C xây xưởng làm mộc thì xảy ra tranh chấp với chị Trần Thị H. Các bên có nhờ ông đến đo đạc khảo sát lại diện tích thì xác định phần đất có căn nhà hai tầng của chị H có chiều ngang dài hơn 08m và phần đất anh C xây nhà xưởng làm mộc có chiều ngang ngắn hơn 08m so với thời điểm đo đạc tách thửa cho chị H và ông Lùng năm 2004. Nay

ông đề nghị chị H và anh C hòa giải để xác định mốc giới, ranh giới đất cho phù hợp thực tế sử dụng.

* Từ nội dung vụ án nêu trên, bản án dân sự sơ thẩm số 48/2023/DS-ST ngày 03 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Hải H quyết định:

Căn cứ vào các Điều 689, 692, 698, 699, 700, 701 và 702 của Bộ luật Dân sự năm 2005; các Điều 175, 176 và Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 167, 170, 188, 203 của Luật Đất đai năm 2013; các Điều 157, 165, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Khoản 3 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30-12-2016 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. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Trần Thị H đối với ông Nguyễn Văn Ú và bà Nguyễn Thị H1 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa số 605, tờ bản đồ số 6, diện tích 276m² tại xóm 7, xã Hải T, huyện Hải H, tỉnh Nam Định.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị Trần Thị H về việc xác định ranh giới quyền sử dụng đất đối với anh Phạm Văn C và chị Hoàng Thị N.

2.1. Xác định ranh giới giữa thửa đất số 605, tờ bản đồ số 6 của chị Trần Thị H và thửa đất số 227, tờ bản đồ số 6 của anh Phạm Văn C, chị Hoàng Thị N cùng có địa chỉ tại xóm 7, xã Hải T, huyện Hải H, tỉnh Nam Định là đoạn thẳng dài 32,8m sát mép ngoài tường rào cột bê tông lưới B40 của chị Trần Thị H xây dựng từ giáp đất hành lang đê sông Ninh Cơ đến giáp thửa đất số 230 của Công ty TNHH Một thành viên Khai thác công trình Thủy lợi huyện Hải H. (Được giới hạn bởi các điểm mốc 5 và 6 trên sơ đồ kèm theo bản án).

(Có sơ đồ ranh giới quyền sử dụng đất kèm theo bản án).

Các đương sự có trách nhiệm đăng ký với cơ quan có thẩm quyền về quyền sử dụng đất theo ranh giới được xác định tại bản án theo quy định của pháp luật đất đai.

2.2. Không chấp nhận yêu cầu của chị Trần Thị H buộc anh Phạm Văn C và chị Hoàng Thị N tháo dỡ công trình xây dựng tại phần đất giáp ranh giữa thửa số 605, tờ bản đồ số 6 của chị Trần Thị H và thửa đất số 227, tờ bản đồ số 6 của anh Phạm Văn C, chị Hoàng Thị N cùng có địa chỉ tại xóm 7, xã Hải T, huyện Hải H, tỉnh Nam Định.

3. Về chi phí tố tụng: Chị Trần Thị H phải nộp 5.512.000đ (Năm triệu năm trăm mười hai nghìn đồng) chi phí tố tụng. Xác nhận chị Trần Thị H đã nộp tiền tạm ứng tại Tòa án và đã thanh toán xong chi phí tố tụng.

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

* Ngày 12-4-2023 nguyên đơn chị Trần Thị H kháng cáo với nội dung: Không nhất trí với quyết định của bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án.

* Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, và yêu cầu kháng cáo.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nam Định 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: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của chị Trần Thị H. Căn cứ Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 48/2023/DS-ST ngày 03 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Hải H, tỉnh Nam Định.

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

- Cần rút kinh nghiệm tòa án cấp sơ thẩm về việc xác định anh C và chị N là người có quyền và nghĩa vụ liên quan, là không đúng. Bởi vì theo đơn khởi kiện bổ sung, nguyên đơn kiện anh C và chị N về việc xác định ranh giới quyền sử dụng đất, trường hợp này cần xác định là bị đơn.

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: Quá trình giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm đã thực hiện đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, không có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, bảo đảm được quyền và nghĩa vụ tố tụng của các đương sự trong vụ án. Đơn kháng cáo của chị Trần Thị H là hợp lệ và làm trong thời hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Ông Nguyễn Văn Ú, bà Nguyễn Thị H1, anh Phạm Văn C, chị Hoàng Thị N, ông Nguyễn Văn L, ông Trần Viết C có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, căn cứ khoản 2 Điều 296 BLTTDS, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[2] Xét nội dung kháng cáo:

Nguồn gốc thửa đất của chị H và anh C, chị N đang sử dụng trước đây là của cụ Nguyễn Văn Xứng - bố đẻ ông Nguyễn Văn Ú và ông Nguyễn Văn L, mua

của xã Hải T, sau đó chia cho ông Ú và ông Lùng. Ông Ú và ông Lùng đã bán lại cho chị H và anh C, chị N.

2.1 Về tranh chấp diện tích đất chuyển nhượng giữa chị Trần Thị H và vợ chồng ông Nguyễn Văn Ú, bà Nguyễn Thị H1:

Căn cứ lời trình bày của các đương sự và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ thì năm 2010 chị Trần Thị H nhờ bố đẻ là ông Trần Văn Miên (đã chết năm 2012) mua hộ căn nhà hai tầng trên một phần diện tích thửa đất số 227, tờ bản đồ số 6, có tổng diện tích $547m^2$ tại xóm 7 (tức xóm 6 cũ), xã Hải T, huyện Hải H của vợ chồng ông Nguyễn Văn Ú, bà Nguyễn Thị H1 nhưng chỉ nói miệng. Chị H đã trả xong tiền và nhận nhà đất sử dụng từ năm 2010. Ngày 29/8/2014, chị H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 715756 đối với thửa số 605, tờ bản đồ số 6 xã Hải T, diện tích $276m^2$ (gồm đất ở $116m^2$, đất ao $160m^2$). Sau khi đến ở, năm 2011 chị H đã xây thêm tường rào cột bê tông lưới B40 xung quanh thổ. Giáp ranh phía Tây đất chị H là thửa số 227, diện tích $256m^2$ của ông Nguyễn Văn L (là em trai ông Ú) cũng có nguồn gốc do nhận chuyển nhượng của ông Ú, bà Hà năm 2014, đến năm 2020 ông Lùng đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất cho vợ chồng anh Phạm Văn C, chị Hoàng Thị N. Anh C, chị N đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 180082 ngày 24/7/2020. Đến tháng 03/2022 khi vợ chồng anh C, chị N xây dựng nhà xưởng làm mộc trên thửa đất số 227 thì xảy ra tranh chấp ranh giới với chị Trần Thị H.

Về diện tích đất chuyển nhượng, theo chị Trần Thị H trình bày khi chị nhận đất ông Ú và ông Lùng đã chỉ ranh giới đất cho chị là đường thẳng theo vị trí căn nhà hai tầng, chị đã xây tường rào bảo vệ theo đúng mốc giới nhưng do phía ông Ú nhận làm thủ tục sang tên cho chị nên chị không biết giấy chứng nhận đã cấp bị thiếu diện tích so với ranh giới theo hiện trạng sử dụng mà hai bên đã thoả thuận năm 2010. Ông Ú, bà Hà và ông Lùng nhất trí với chị H về việc đã xác định ranh giới đất giao cho chị H theo vị trí căn nhà hai tầng và đúng như hiện trạng hiện nay chị H đang quản lý sử dụng. Tuy nhiên ông Ú, bà Hà cho rằng do chị H không giao dịch mua nhà đất với ông bà nên ông bà cũng không biết diện tích chuyển nhượng bao nhiêu, sau này địa chính xã làm hồ sơ đo đạc mới có số liệu cụ thể ghi trong hồ sơ chuyển nhượng, ông bà và chị H cũng đã ký tên nên không có việc ông bà cố tình ghi sai diện tích đất chuyển nhượng cho chị H. Ông Lùng cũng trình bày thống nhất với ý kiến của ông Ú, bà Hà.

Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 20/12/2022 thì hiện trạng thửa đất số 605 do chị H đang quản lý sử dụng là $370m^2$ trong đó có phần đất thuộc hành lang Đê sông Ninh Cơ ở phía Bắc là $45m^2$ được sử dụng làm sân và

xây công, tường rào trước nhà; diện tích còn lại 325m² trong đó có 49m² đất giáp ranh với thửa số 227 của hộ anh C, chị N đang có tranh chấp ranh giới; ranh giới thửa đất còn lại giáp hộ ông Nguyễn Văn T và Công ty Thủy Nông thì không có tranh chấp gì. Như vậy chị H, ông Ú, bà Hà và ông Lùng đều xác định khi chị H nhận chuyển nhượng nhà đất của vợ chồng ông Ú năm 2010 thì không có thỏa thuận về diện tích đất chuyển nhượng cụ thể mà chỉ nói miệng ranh giới đất theo vị trí có căn nhà hai tầng và xác nhận ranh giới sử dụng đất theo hiện trạng chị H đang quản lý là đúng. Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị H do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hải H và UBND xã Hải T cung cấp thì ngày 23/6/2014, vợ chồng ông Ú, bà Hà và chị H đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có chứng thực của UBND xã Hải T để chuyển nhượng thửa đất số 605, tờ bản đồ số 6 tại xóm 6 (nay là xóm 7), xã Hải T có diện tích 276m² (gồm đất ở 116m², đất ao 160m²) với giá 50.000.000 đồng; đến ngày 29/8/2014, chị Trần Thị H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Xét thấy, hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 605, tờ bản đồ số 6 xã Hải T cho chị H có đầy đủ chữ ký của chị H và ông Ú, bà Hà; có ghi diện tích chuyển nhượng cụ thể là 276m²; hợp đồng được UBND xã Hải T chứng thực; đã được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục quy định của pháp luật. Sau khi cấp giấy chứng nhận chị H không có ý kiến gì về diện tích đất được cấp, đã sử dụng liên tục từ năm 2010 đến năm 2021 không có tranh chấp. Đến nay chị H cũng không đưa ra được chứng cứ chứng minh giữa chị và vợ chồng ông Ú, bà Hà có thỏa thuận về diện tích chuyển nhượng khác với diện tích đã ghi trong hợp đồng chuyển nhượng ký ngày 23/6/2014 được chứng thực của UBND xã Hải T; cũng như không chứng minh được ông Ú, bà Hà có hành vi lừa dối kê khai diện tích ít hơn thực tế khi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận cho chị H. Mặt khác, thực tế chị H vẫn đang quản lý sử dụng phần diện tích 49m² tăng thêm so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, đối với diện tích đất tăng thêm tại thửa số 605 do chị H đang quản lý sử dụng, nếu chị H có yêu cầu thì có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền về quản lý đất đai để làm thủ tục xin đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2.2 Về tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất giữa chị Trần Thị H và anh Phạm Văn C, chị Hoàng Thị N:

Căn cứ lời trình bày của các đương sự và các tài liệu có trong hồ sơ thì nguồn gốc thửa đất số 605, tờ bản đồ số 22, diện tích 276m² của chị Trần Thị H và thửa đất số 227, tờ bản đồ số 22, diện tích 256m² của vợ chồng anh Phạm Văn

C, chị Hoàng Thị N đều được tách ra từ thửa đất số 227, diện tích 547m² tại xóm 7 (tức xóm 6 cũ), xã Hải T, huyện Hải H. Sau khi tách thửa năm 2014, ông Ú đã chuyển nhượng cho chị H thửa số 605 diện tích 276m² và chuyển nhượng cho em trai là ông Nguyễn Văn L thửa số 227 diện tích 256m². Năm 2020, ông Lùng chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 227 cho vợ chồng anh C, chị N. Đến tháng 03/2022 khi anh C, chị N xây dựng nhà xưởng làm gỗ trên thửa số 227 thì xảy ra tranh chấp ranh giới đất với chị H.

Về ranh giới giữa thửa đất số 605 của chị H và thửa đất số 227 của anh C, chị N: Căn cứ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho chị H và anh C, chị N và các tài liệu địa chính do các cơ quan quản lý đất đai của địa phương cung cấp thì ranh giới giữa thửa số 605 và thửa số 227 là đường thẳng có chiều dài 33,3m theo hướng Bắc Nam nhưng không có tài liệu nào về việc ký xác nhận ranh giới của chủ sử dụng thửa đất liền kề, không có biên bản giao đất trên thực địa của cơ quan quản lý đất đai tại địa phương sau khi cấp giấy chứng nhận.

Theo sơ đồ đo vẽ ngày 20/12/2022 do Công ty TNHH Ân Khánh đo đạc hiện trạng thì thửa đất số 605 do chị H đang sử dụng có diện tích thực tế là 370m² trong đó có 45m² đất hành lang Đê sông Ninh Cơ có công trình sân bê tông, cổng, tường rào trước nhà của chị H; 49m² đất giáp ranh với thửa số 227 của anh C, chị N đang có tranh chấp ranh giới và 276m² giáp đất của ông Nguyễn Văn T. Thửa đất số 227 vợ chồng anh C, chị N đang sử dụng có diện tích thực tế là 324m² trong đó có 117m² đất hành lang Đê sông Ninh Cơ và đường vào Công ty Thủy Nông có nhà xưởng anh C, chị N đang xây dựng và 207m² đất giáp chị H. Hiện trạng mốc giới đất chị H và anh C, chị N đang sử dụng là đường thẳng có chiều dài 32,8m + 5,9m theo hướng Bắc Nam. Tại vị trí giáp ranh này có công trình tường rào cột bê tông lưới B40 của chị H và móng nhà xưởng vợ chồng anh C, chị N xây dựng sát nhau.

Theo lời trình bày thống nhất của chị H, ông Ú và ông Lùng thì khi chị H nhận giao nhà đất năm 2010 các bên đã thống nhất ranh giới đất theo vị trí căn nhà hai tầng của chị H mua, chị H đã xây thêm tường rào cột bê tông lưới B40 làm mốc ngăn cách với thửa đất số 227 của ông Lùng (nay là đất của vợ chồng anh C, chị N). Từ khi chị H xây dựng các công trình trên thì không ai có ý kiến tranh chấp. Mặc khác khi anh C, chị N nhận chuyển nhượng thửa đất số 227 của ông Lùng cũng xây dựng nhà xưởng sát mép công trình tường rào chị H đã xây, đến nay anh C, chị N cũng khẳng định tôn trọng các công trình của chị H xây dựng, không tranh chấp với chị H. Người làm chứng ông Phạm Văn T1 nguyên cán bộ địa chính xã Hải T cũng thừa nhận khi đo đạc làm thủ tục tách thửa đất

của vợ chồng ông Ú, bà Hà thành hai thửa mới đã sơ xuất không xác định vị trí căn nhà hai tầng đã xây dựng từ trước, đến nay cũng không nhớ vị trí điểm mốc đo đạc nên cũng không xác định được chính xác ranh giới giữa thửa đất số 605 và 227 sau khi tách thửa.

Từ các nhận định trên có cơ sở xác định ranh giới giữa thửa đất số 605 và thửa số 227 từ khi làm thủ tục tách thửa năm 2014 sau đó chuyển nhượng cho chị H và vợ chồng anh C, chị N sử dụng cho đến nay vẫn không thay đổi về ranh giới thửa đất và ranh giới thửa đất được các bên xác định theo điểm mốc là mép ngoài tường rào cột bê tông lưới B40 do chị H xây dựng là có căn cứ. Tuy nhiên chị H cho rằng anh C, chị N đã xây trụ cột nhà xưởng vi phạm ranh giới nhưng kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 20/12/2022 thì móng và tường nhà xưởng của anh C, chị N xây dựng thẳng với ranh giới là mép ngoài tường rào của chị H từ giáp đất Công ty Thủy Nông đến giáp đất hành lang Đê sông Ninh Cơ, không có phần công trình nào lấn sang phần đất giáp ranh chị H đang quản lý.

Do đó, việc xác định ranh giới đất giữa thửa đất số 605, tờ bản đồ số 6 xã Hải T của chị H và thửa đất số 227, tờ bản đồ số 6 của anh C, chị N là đường thẳng theo mốc giới là mép ngoài tường rào lưới B40 của chị Trần Thị H kéo dài từ giáp đê Sông Ninh Cơ đến giáp đất của Công ty TNHH một thành viên Khai thác công trình Thủy lợi huyện Hải H là phù hợp với thực tế sử dụng của các bên và phù hợp quy định tại các Điều 175, 176 của Bộ luật Dân sự.

Từ những phân tích nhận định nêu trên, xét thấy những quyết định của bản án sơ thẩm là phù hợp và có căn cứ pháp luật, tại cấp phúc thẩm chị Trần Thị H không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ mới và không đưa ra được lý lẽ thuyết phục để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình. Vì vậy không chấp nhận kháng cáo của chị H, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Tuy nhiên, cần rút kinh nghiệm bản án sơ thẩm về việc xác định người tham gia tố tụng. Bởi vì, theo đơn khởi kiện bổ sung ngày 11/11/2022 nguyên đơn khởi kiện anh C và chị N về việc xác định ranh giới quyền sử dụng đất giữa hai nhà, nên xác định anh C và chị N tham gia tố tụng vụ án với tư cách là bị đơn mới đúng quy định của pháp luật.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của chị Trần Thị H không được chấp nhận nên chị H phải nộp án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[4] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo - kháng nghị, Hội đồng phúc thẩm không xem xét.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 BLTTDS; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội:

2. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn chị Trần Thị H; Giữ nguyên các quyết định của bản án dân sự sơ thẩm số 48/2023/DS-ST ngày 03-4-2023 của Tòa án nhân dân huyện Hải H, tỉnh Nam Định.

3. Án phí: Chị Trần Thị H phải nộp 300.000 đồng, được đối trừ với số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm chị H đã nộp tại biên lai số 0006639 ngày 12-4-2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Hải H, tỉnh Nam Định.

4. 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.

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 thỏa 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, 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 Nam Định;
- TAND huyện Hải H;
- Chi cục THADS huyện Hải H;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

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

(Đã ký)

Trần Văn Kiểm