

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NAM ĐỊNH**

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

Bản án số: 02/2025/DS-PT

Ngày: 07- 01 - 2025

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: Ông Mai Anh Tuấn

Các Thẩm phán: Ông Vũ Hà Nam

Ông Chu Thái Hà

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Bùi Ngọc Quỳnh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định.

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

Ngày 07 tháng 01 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 07/2024/TLPT-DS ngày 10 tháng 10 năm 2024 về việc “Tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2024/DS-ST ngày 22 tháng 7 năm 2024 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 442/2024/QĐXXPT-DS ngày 31 tháng 12 năm 2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Hữu Â; địa chỉ: Xóm D, xã H, huyện G; tỉnh Nam Định.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Chị Nguyễn Thị Ngọc Á; Địa chỉ: Tổ dân phố Đ, thị trấn N, huyện G, tỉnh Nam Định; là đại diện theo ủy quyền; "có mặt".

- **Bị đơn:** Anh Nguyễn Thanh S và vợ là chị Trần Thị H; Địa chỉ: Xóm D, xã H, huyện G, tỉnh Nam Định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chị Nguyễn Thị Ngọc Á; Địa chỉ: Tổ dân phố Đ, thị trấn N, huyện G, tỉnh Nam Định;

2. Chị Nguyễn Thị H1 và chồng là anh Trần Văn K; Địa chỉ: Xóm D, xã H, huyện G, tỉnh Nam Định.

3. Anh Nguyễn Văn Y; Địa chỉ: Xóm D, xã H, huyện G, tỉnh Nam Định.

4. Anh Nguyễn Trung K1; Địa chỉ: Xóm D, xã H, huyện G, tỉnh Nam Định.

5. Chị Nguyễn Thị S1; Địa chỉ: Xóm D, xã H, huyện G, tỉnh Nam Định.

Người đại diện theo ủy quyền của chị Nguyễn Thị H1, anh Trần Văn Kim A, Nguyễn Văn Y, Anh Nguyễn Trung K1 và Nguyễn Thị S1: Chị Nguyễn Thị Ngọc Á . "có mặt".

Người kháng cáo: Anh Nguyễn Thanh S (bị đơn)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện, cùng lời khai khác trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, phía nguyên đơn ông Nguyễn Hữu Á trình bày:

Vào năm 2020 ông có chuyển nhượng cho vợ chồng anh Nguyễn Thanh S và chị Trần Thị H chiều ngang giáp đường là 5,1m, chiều ngang giáp ruộng là 4,8m, chiều dài hết thửa đất khoảng 21m, có tổng diện tích là 104m² có và ông đã làm thủ tục chuyển nhượng cho vợ chồng anh S đúng theo quy định của pháp luật. Vợ chồng anh S đã được nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông cũng đã bàn giao mốc, ranh giới thửa đất đúng như thoả thuận. Sau khi chuyển nhượng cho vợ chồng anh S ông đã được nhà nước cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 264735 thuộc thửa đất số 198 tờ bản đồ số 33 có diện tích 480m². Trước khi chuyển nhượng cho vợ chồng anh S năm 2017 ông đã cho con gái ông là chị Nguyễn Thị H1 cùng chồng là anh Trần Văn K một phần diện tích của thửa đất này, phần đất này giáp đất chuyển nhượng, vợ chồng chị H1 đã xây dựng 01 nhà mái bằng 01 tầng nhưng ông chưa làm thủ tục sang tên cho vợ chồng chị H1. Đến năm 2022 vợ chồng anh S, chị H xây nhà trên diện tích ông đã chuyển nhượng cho thì hai bên đã xảy ra mâu thuẫn do liên quan đến ranh giới. UBND xã H đã tổ chức hoà giải ông cũng đã chấp nhận cắt phần diện tích văng cửa sổ để cho vợ chồng anh S, chị H xây dựng. Đến năm 2023 ông muốn làm thủ tục cắt đất cho vợ chồng chị H1 thì vợ chồng anh S, chị H không ký giáp ranh gây cản trở cho ông trong việc tách thửa cho vợ chồng chị H1. Nay ông đề nghị Tòa án xác định ranh giới giữa thửa đất của gia đình ông và thửa đất của vợ chồng anh S, chị H từ điểm góc ngoài chân tường bao giáp đường giao thông chạy theo tường bao rồi chân tường nhà chị H1, anh K đến hết thửa đất.

Tại bản tự khai cùng các tài liệu khác có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa bị đơn anh Nguyễn Thanh S và vợ là chị Trần Thị H trình bày: Thửa đất hiện vợ chồng anh chị Nguyễn Thanh S đang sử dụng có nguồn gốc đúng như nguyên đơn trình bày. Khi nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Hữu Á chiều ngang phía mặt đường là 5,1m, chiều ngang phía giáp ruộng là 4,8m, chiều sâu kéo dài hết thửa đất có tổng diện tích 104m² với giá chuyển nhượng là 500.000.000đồng tại xóm D xã H, huyện G và được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 31 tháng 3 năm 2020. Đến năm 2022 vợ chồng anh xây nhà, có mời cán bộ địa chính đến xác định ranh giới. Khi đó, gia đình anh chị S, H đã nói chuyện với ông Á để tạo điều kiện cho việc thi công thuận lợi. xây tầng một, do ông văng cửa sổ của nhà anh K có chiếm sang phần

đất ông S đã chuyển nhượng cho gia đình anh, chị; gia đình anh chị đã nói chuyện với gia đình ông S, gia đình ông S đã cắt phần ô vãng cửa sổ này. Từ khi đổ mái tầng hai, gia đình ông A luôn gây khó khăn, chửi bới, thậm chí mua rào sắt về chắn thẳng cản trở việc thi công, không cho trát vữa phần giáp ranh giới, gia đình anh chị đã ghi lại hình ảnh gửi cho Toà án xem xét. Khi ông A làm thủ tục tách đất cho con có bảo vợ chồng anh ký giáp ranh anh không ký vì giữa hai nhà còn đang tranh chấp. Anh S, chị H không nhất trí với quan điểm xác định ranh giới của ông A. Quan điểm của anh S, chị H là: Thừa đất gia đình ông A chuyển nhượng cho gia đình anh, chị có chiều ngang theo mặt đường 5,1m thì anh, chị nhận đủ 5,1m; khi xây nhà thì anh chị chỉ xây phần móng là 5,05m còn lại là 0,05m gia đình ông A đã không giao đủ đất theo chiều ngang theo mặt đường cho anh chị.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là chị Nguyễn Thị Ngọc Á, Chị Nguyễn Thị H1, anh Trần Văn Kim A, Nguyễn Văn Y, A Nguyễn Trung K1 và Nguyễn Thị S1: đều uỷ quyền cho chị Nguyễn Thị Ngọc Á tham gia tố tụng): Điều thống nhất với yêu cầu của nguyên đơn.

Kết quả xác minh, thu thập chứng cứ tại Ủy ban nhân dân xã H cho thấy: Diện tích đất của vợ chồng anh S, chị H đang sử dụng là nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Hữu A. Về phần diện tích đất tăng thêm của hộ ông Nguyễn Hữu A chủ yếu là do ông A lấn chiếm đất ruộng và chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngoài ra việc tăng giảm diện tích của các hộ do sai số khi đo đạc và việc xác định mốc giới có sự thay đổi qua mỗi lần đo đạc.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ: Kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất hộ ông A có diện tích 721,3m², hộ anh S, chị H 98,0m². Công trình trên đất: Của gia đình ông A gồm 1 căn nhà mái bằng xây dựng năm 2018 phía trước là mái tôn khung sắt bao quanh. Công trình xây dựng trên đất của vợ chồng anh S, chị H là nhà 3 tầng, mái thái xây dựng năm 2022. Ông A xác định ranh giới theo công trình xây dựng đã xây cách nhà anh S khoảng 1 phân. Phía anh S không xác định ra giới, ông A chuyển nhượng cho nhà anh ngang 5,1m thì anh nhận đủ 5,1m).

Từ nội dung trên, Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2024/DS-ST ngày 22 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Giao Thủy, tỉnh Nam Định đã quyết định: Căn cứ vào các Điều 175 và 176 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 203 của Luật đất đai năm 2013; xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu A; Xác định ranh giới thửa đất của hộ ông Nguyễn Hữu A và thửa đất của hộ anh Nguyễn Thanh S theo mép ngoài chân tường bao, chân tường nhà của chị Nguyễn Thị H1, anh Trần Văn K, cụ thể: Từ điểm số I là góc ngoài phía Đông Nam tường bao đến điểm II là góc ngoài phía Đông Bắc nhà chị H1, anh K có chiều dài: 19,85m. (Có sơ đồ kèm theo); Các đương sự được quyền sử dụng không gian và lòng đất theo chiều thẳng đứng từ ranh giới của thửa đất phù hợp với quy định của pháp luật và không được làm ảnh hưởng đến việc sử dụng đất của người khác.

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

Ngày 02/8/2024, anh Nguyễn Thanh S làm đơn kháng cáo với nội dung: Xác định ranh giới thửa đất của tôi được sử dụng không gian và lòng đất theo chiều thẳng đứng từ ranh giới của thửa đất. Khi gia đình tôi xây nhà đã xây dựng hết phần đất mà ông A chuyển nhượng cho tôi theo số liệu thực tế thể hiện trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (vì gia đình tôi xây dựng sau nhà ông A). Yêu cầu cho gia đình tôi trát bên ngoài để bảo vệ công trình.

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 những quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Về nội dung: Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 BLTTDS đề nghị HĐXX chấp nhận kháng cáo của anh Nguyễn Thanh S, sửa bản án sơ thẩm.

Về án phí đương sự phải nộp theo qui định pháp luật.

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

[1] Về tố tụng: Sau khi xét xử sơ thẩm, anh Nguyễn Thanh S nộp đơn kháng cáo trong thời hạn luật định nên được chấp nhận.

Tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

[2] Xét nội dung kháng cáo của anh Nguyễn Thanh S.

[2.1] Nguồn gốc đất tranh chấp: Theo bản đồ địa chính lập 2006 thì hộ ông A có diện tích đất 584m². Năm 2020, hộ ông Nguyễn Hữu A chuyển nhượng cho vợ chồng anh S chị H diện tích đất 104m². Thửa đất của hộ ông A tách làm hai thửa số 198 và 199 và được cấp Giấy chứng nhận cùng năm 2020. Nay các bên tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất. Trước khi chuyển nhượng đất cho anh Nguyễn Thanh S, chị Trần Thị H thì hộ ông Nguyễn Hữu A đã đề cho chị Nguyễn Thị H1, anh Trần Văn K xây nhà, tường bao từ năm 2017. Anh S, chị H xây nhà vào năm 2022 giáp vào tường nhà của chị H1, anh K. Vì vậy, không có sự việc lấn chiếm đất của nhau, các bên đã thừa nhận ranh giới hiện trạng này từ thời điểm đó. Ngoài ra, gia đình ông A đã cắt phần ô văng cửa sổ để anh S xây nhà và các bên cũng không có tranh chấp ranh giới. Việc mâu thuẫn, tranh chấp có nguyên nhân là do ông A không cho anh S, chị H hoàn thiện tường nhà giáp ranh giới.

[2.2] Về nội dung kháng cáo: Xác định ranh giới thửa đất của anh S được sử dụng không gian và lòng đất theo chiều thẳng đứng từ ranh giới của thửa đất.

Trong giai đoạn xét xử phúc thẩm, anh S làm bản tự khai và xác nhận việc nhận chuyển nhượng đất từ ông A thì ngôi nhà ông A đã xây dựng từ năm 2017 (ngôi nhà hiện tại chị H1 và anh K đang sử dụng). Đồng thời, anh S thừa nhận diện tích đất nhận chuyển nhượng của ông A đủ theo đúng hợp đồng chuyển nhượng. Như vậy, việc tranh chấp được xác định là tranh chấp ranh giới

giữa ông Â và anh S. Tòa án cấp sơ thẩm chỉ xác định ranh giới giữa hai bên là ranh giới tiếp giáp phần móng của hai gia đình mà không xác định phần không gian theo chiều thẳng đứng là chưa giải quyết triệt để vụ án, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của đương sự.

Tòa án cấp phúc thẩm đã tiến hành xem xét tại chỗ và yêu cầu đơn vị đo đạc xác định phần không gian theo chiều thẳng đứng cụ thể như sau: Phần văng của mái tôn phía giáp đường nhựa nhà ông Â lấn sang nhà ông S theo sơ đồ ký hiệu 7-8 là 0,03m, chiều dài phần mái tôn nhà ông Â lấn sang nhà ông S theo sơ đồ ký hiệu 5-8 là 3,6m; phần văng nhà bê tông phía trước nhà ông Â lấn sang nhà ông S theo sơ đồ ký hiệu 4-5 là 0,03m, phần văng nhà bê tông phía sau nhà ông Â lấn sang nhà ông S theo sơ đồ ký hiệu 2-3 là 0,03m, chiều dài phần văng nhà bê tông nhà ông Â lấn sang nhà anh S theo sơ đồ ký hiệu 3-4 là 16,3m; Ranh giới mặt đất tiếp giáp giữa nhà ông Â và anh S theo sơ đồ ký hiệu 2-5-8 là đường thẳng từ phía trước ra phía sau dài 19,9m; Như vậy, căn cứ số liệu đo đạc nêu trên HĐXX xác định phần văng phần không gian theo chiều thẳng đứng của nhà ông Â đã lấn chiếm sang nhà anh S. HĐXX buộc ông Â phải cắt bỏ phần văng lấn chiếm để trả lại phần không gian theo chiều thẳng đứng ranh giới đất của hai gia đình.

[3] Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

Về tố tụng: Tòa án nhân dân huyện Giao Thủy xác định quan hệ pháp luật, tư cách của những người tham gia tố tụng, thẩm quyền, trình tự, thủ tục theo đúng qui định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Như nhận định tại mục [2] HĐXX chấp nhận kháng cáo của anh Nguyễn Thanh S sửa bản án sơ thẩm theo nhận định nêu trên để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

[4] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành.

[5] Về án phí, chi phí tố tụng: Kháng cáo được chấp nhận nên anh Nguyễn Thanh S không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm; Chi phí đo đạc anh S đã nộp 2.000.000 đồng có hóa đơn kèm theo. Tại phiên tòa, anh S đề nghị tự nguyện nộp và không yêu cầu nên HĐXX không xem xét giải quyết.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

1. Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Căn cứ vào các Điều 175 và 176 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 203 của Luật đất đai năm 2013; Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Nguyễn Thanh S. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2024/DS-ST ngày 22 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Giao Thủy, tỉnh Nam Định.

2. Xác định ranh giới quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hữu Â và ông Nguyễn Thanh S là đường thẳng theo sơ đồ ký hiệu 2-5-8 từ phía trước ra phía sau dài 19,9 m.

3. Buộc ông Nguyễn Hữu Ân phải cắt phần vắng của phần không gian theo chiều thẳng đứng ranh giới đất của hai gia đình. Cụ thể như sau: Phần vắng của mái tôn phía giáp đường nhựa nhà ông Ân lấn sang nhà ông S theo sơ đồ ký hiệu 7-8 là 0,03m, chiều dài phần mái tôn nhà ông Ân lấn sang nhà ông S theo sơ đồ ký hiệu 5-8 là 3,6m; phần vắng nhà bê tông phía trước nhà ông Ân lấn sang nhà ông S theo sơ đồ ký hiệu 4-5 là 0,03m, phần vắng nhà bê tông phía sau nhà ông Ân lấn sang nhà ông S theo sơ đồ ký hiệu 2-3 là 0,03m, chiều dài phần vắng nhà bê tông nhà ông Ân lấn sang nhà ông S theo sơ đồ ký hiệu 3-4 là 16,3m. Kèm theo bản án là sơ đồ chi tiết xác định ranh giới và phần vắng lấn chiếm.

4. Về án phí: Căn cứ Điều 12, Điều 26, Điều 27, Điều 32 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa XIV. Anh Nguyễn Thanh S không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm, anh S đã nộp 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí tại biên lai thu tiền số 0004716 ngày 09/8/2024 của Chi cục thi hành án huyện Giao Thủy được trả lại.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành

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 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 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 thi hành kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

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

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

Mai Anh Tuấn

(Đã ký)