

Bản án số: 144/2019/ DS-PT
Ngày: 07/6/2019
“V/v Tranh chấp ranh giới
quyền sử dụng đất”

**NHN. DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHN. DÂN THÀNH PHỐ H.N.**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Vũ Viết Văn.

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị L. Anh;

Bà Nguyễn Thu Hồng.

- Thư ký phiên toà: Ông Quản Việt Phương – Thư ký, Tòa án nHN. dân thành phố H.N..

- Đại diện Viện Kiểm sát nHN. dân thành phố H.N. tham gia phiên toà: Bà Ngô Phương L. - Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 6 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nHN. dân thành phố H.N. xét xử phúc thẩm, công khai vụ án thụ lý số 284/2018/TLPT- DS ngày 20 tháng 12 năm 2018, về việc: “Tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2018/ DS-ST ngày 29 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nHN. dân huyện H.Đ.bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 156/2019/QĐ-PT ngày 20/5/2019, Quyết định hoãn phiên toà số 179/2019/QĐPT-HPT ngày 30/5/2019, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông N.N.H., sinh năm 1948;

Địa chỉ: Thôn 3, xã C.Q., huyện H.Đ., thành phố H.N..

Người đại diện theo uỷ quyền của ông HJ.: Ông N.N.D., sinh năm 1960;
Địa chỉ: Thôn 1, xã C.Q., huyện H.Đ., thành phố H.N. (văn bản uỷ quyền ngày 23/11/2017).

- Bị đơn: Ông N.N.DX., sinh năm 1950;

Địa chỉ: Thôn 1, xã C.Q., huyện H.Đ., thành phố H.N..

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

1. Bà N.T.L., sinh năm 1954;

2. Anh N.N.T., sinh năm 1981;

3. Chị N.T.H., sinh năm 1985;

4. N.N.TJ., sinh năm 1983;

5. N.T.G., sinh năm 1989;

Người đại diện theo uỷ quyền của bà L., anh TS., anh TJ., chị HN., chị G.:
Ông N.N.DX. - Sinh năm 1950; Địa chỉ: Thôn 1, xã C.Q., huyện H.Đ., thành phố H.N. (văn bản uỷ quyền ngày 09/11/2017).

6. Ông N.N.D., sinh năm 1960;

Địa chỉ: Thôn 1, xã C.Q., huyện H.Đ., thành phố H.N..

7. Bà L.T.TS., sinh 1950;

8. Anh N.N.HF., sinh năm 1976;

9. Chị N.T.HF., sinh năm 1979;

Địa chỉ: Thôn 1, xã C.Q., huyện H.Đ., thành phố H.N..

Người đại diện theo uỷ quyền của b.TS., a.H., c.H.: Ông N.N.D., sinh năm 1960 (văn bản uỷ quyền ngày 23/11/2017).

Địa chỉ: Thôn 1, xã C.Q., huyện H.Đ., thành phố H.N..

10. Ông N.D.CS., sinh năm 1940;

Địa chỉ: Thôn 1, xã C.Q., huyện H.Đ., thành phố H.N..

Người kháng cáo, ông N.N.H. là nguyên đơn, ông N.N.DX. là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo Bản án dân sự sơ thẩm vụ án có nội dung như sau:

Tại đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên toà, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông N.N.H. là ông N.N.D. trình bày:

Về nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp: Thửa đất hiện nay ông HJ. khởi kiện tranh chấp ranh giới với ông N.N.DX. nguồn gốc là của cha ông để lại. Năm 1992, thửa đất này được Ủy ban nHN. dân huyện H.Đ., tỉnh Hà Tây (nay là thành phố H.N.) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00647/QSDĐ. Diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 723m². Địa chỉ thửa đất: Thôn Quế Dương, xã C.Q., huyện H.Đ., tỉnh Hà Tây (nay là thôn 1 xã C.Q., huyện H.Đ., thành phố H.N.). Thửa đất này giáp ranh với gia đình ông Chắt, ông Yên, ông Lý và ô.DX..

Thực tế, ngày 21/8/1992, cụ N.T.B. cùng anh em ông HJ. đã có thỏa thuận thống nhất giao cho ông N.N.D. sử dụng diện tích 290 m²/723 m². Phần đất ô.DN. được giao sử dụng giáp ranh liền kề với thửa đất của ông N.N.DX.. Tuy nhiên do chưa làm thủ tục chuyển đổi nên hiện nay toàn bộ phần đất này vẫn mang tên ông N.N.H..

Năm 1993, gia đình ô.DN. có đổi đất cho gia đình ông Chắt để lấy đường đi vào thửa đất có chiều rộng 2m, chiều dài 15,9m, tổng diện tích đổi 31,8m², 1

cạnh chiều dài giáp phần đất của gia đình ô.DX., nên khi viết giấy có sự nhầm lẫn, thực tế chiều dài phần đất của gia đình ô.DX.chỉ có 14,4m nhưng khi ký giáp ranh thì gia đình ô.DX.cũng ký chiều dài của phần đất đôi này là 15,9m, thực tế phần 1,5m là phần đất mang tên ông HJ..

Năm 2004, ông Nguyễn TS. Yên có TJ. cho ông N.N.H. 14m² ở vị trí sát vị trí gia đình ông Lý và liền kề với phần đất của gia đình ông HJ. để thuận tiện sử dụng. Khi TJ. cho hai bên không làm thủ tục. Hiện nay, ông Yên có thừa nhận và viết giấy biên nhận về việc TJ. cho ông HJ. phần đất này. Do vậy, sau khi nhận TJ. cho 14 m² thì tổng diện tích thừa đất là 737m².

Năm 2006, gia đình ông N.N.DX. xây 1 ngôi nhà trên một nửa diện tích đất. Hai bên gia đình có tranh chấp và được xã hòa giải và có lập biên bản hòa giải, gia đình ông đồng ý chặt 2/3 cọc tre gia đình ô.DX.đã đóng cọc, khi gia đình ô.DX.xây nhà thì đã xây hết phần đất và gia đình ông không cho trát tường.

Tháng 7/2017, gia đình ông phát hiện gia đình ô.DX.xây tường bao phía sau nhà ô.DX.giáp phần đất của ông và lấn sang phần đất nhà ông nên ông đã yêu cầu gia đình ô.DX.dừng việc thi công nhưng gia đình ô.DX.vẫn TS. hành xây dựng. Gia đình đã có gửi đơn đến Ủy ban nHN. dân xã C.Q.. Ủy ban nHN. dân xã đã yêu cầu gia đình ô.DX.dừng việc thi công để chính quyền xã đo đạc lại diện tích của 2 thửa đất. Quá trình đo vẽ của ủy ban xã C.Q. cho thấy: thửa đất của gia đình ô.DX.là 200,1m², gia đình ông HJ. 717,8m², như vậy theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì gia đình ô.DX.thừa 9,1m², gia đình ông HJ. thiếu 19,2m².

Nay ông HJ. yêu cầu gia đình ô.DX.trả lại cho gia đình ông diện tích 9,1 m² có chiều rộng 0,7m, chiều dài 13m.

Ngày 04/5/2018, ông HJ. có đơn khởi kiện bổ sung sau khi Toà án TS. hành thẩm định, định giá tài sản và đo đạc lại, ông HJ. yêu cầu ông gia đình ô.DX.phải trả thêm 2,86m² có chiều rộng là 0,22m, chiều dài 13m. Tổng diện tích ông HJ. yêu cầu gia đình ô.DX.phải trả là 12 m² có chiều rộng 0,92m, chiều dài 13m với lý do: Phần đất nhà ô.DX.xây năm 2006 và 2012 có lấn sang phần đất của nhà ông.

Ông HJ. yêu cầu gia đình ô.DX.đã xây nhà trên phần đất lấn chiếm thì phải dỡ bỏ để trả lại đất cho gia đình ông.

****Tại bản tự khai, quá trình tham gia tố tụng bị đơn là ông N.N.DX. trình bày:***

Gia đình ông có phần đất giáp ranh phần đất nhà ông HJ., phần đất này có nguồn gốc gia đình ông được chia năm 1956. Ngày 25/3/1992, ông được Ủy ban nHN. dân huyện H.Đ., tỉnh Hà Tây (nay là thành phố H.N.) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00581/QSDĐ. Diện tích thửa đất là 191m². Địa chỉ thửa đất tại Thôn Quế Dương, xã C.Q., huyện H.Đ., tỉnh Hà Tây (Nay là thôn 1 xã C.Q., huyện H.Đ., thành phố H.N.). Phần đất này là đất ao, xung quanh có trồng dừa. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ khoảng năm 1993 đến 1995, gia đình ông có mua 04 cây dừa trên phần đất ao chạy thẳng theo bờ ao, cụ

thể gia đình ông mua của ông Ngọc 1 gốc, mua của bà Cần 1 gốc, ông Chắt 1 gốc, mua của ông Ân 1 gốc.

Năm 2006, gia đình ông xây một ngôi nhà trên 1/2 diện tích đất. Khi xây nhà có xảy ra tranh chấp với gia đình ông HJ., ô.DN.. Các bên được UBND xã C.Q. hoà giải và gia đình ông đã xây dựng đúng mốc giới không lấn chiếm.

Năm 2012 gia đình tiếp tục xây một ngôi nhà trên phần đất còn lại. Khi xây dựng gia đình ông xây thụt lại phần đất giáp phần đất của ông HJ., mục đích để lấy chỗ dựng giàn giáo để trát tường. Phần bớt lại cộng tường bao cũ có diện tích khoảng 5m². Khi xây nhà năm 2012 hai bên không xảy ra tranh chấp.

Năm 2017, gia đình ông HJ. mức bỏ phần tường bao của gia đình ông và đổ đất nên ô nhiễm môi trường. Vì vậy, gia đình ông đã xây tường bao lại như cũ thì gia đình ô.DN. cản trở không cho xây nhưng gia đình ông vẫn xây mục đích để chắn bùn đất. Khi giải quyết tranh chấp, UBND xã C.Q. đo lại thì phần đất của gia đình ô.DN. còn thừa so với giấy chứng nhận nên ô.DN. cũng thừa nhận và UBND xã hoà giải và gia đình ông xây đúng tường bao cũ của gia đình ông.

Nay ô.DN. đại diện cho ông HJ. khởi kiện gia đình ông phải trả 9,1m², sau đó lại khởi kiện bổ sung yêu cầu gia đình ông trả thêm 2,86m² cộng là 12m² ông không đồng ý vì lúc đầu ô.DN. chỉ khởi kiện yêu cầu gia đình ông trả lại 5,1 m² nay lại thay đổi không thống nhất như ban đầu.

Khi ô.DN. đổi đất làm đường đi cho ông Chắt thì các bên ký giáp ranh và được ô.DN. đo vẽ năm 1997 gia đình ông xây theo đúng mốc giới, việc đất của gia đình ông thừa là do ông mua 4 gốc dừa kèm theo đất nên mới thừa.

Ngày 26/4/2018, sau khi Toà án TS. hành định giá đo đạc lại ông đã có đơn phản tố yêu cầu gia đình ông HJ. phải trả cho gia đình ông 2,5m² có chiều rộng 0,92m, chiều dài 13m. Lý do ông cho rằng khi ô.DN. và ông Chắt đổi đất làm đường đi có chiều rộng 2 m, chiều dài 15,9m diện tích đổi là 31,8m², khi đổi ô.DN. là người đo vẽ chi tiết và ông là người ký giáp ranh cụ thể chiều dài giáp đất nhà ông là 15,9m, năm 2006 ông xây 1 ngôi nhà giáp phần đất đổi này ông chỉ xây theo chiều dài là 14,98m, như vậy phần 0,92m hiện nay gia đình ông HJ. đang quản lý sử dụng.

Nay ông không nhất trí với yêu cầu của ông HJ. yêu cầu gia đình ông phải trả diện tích 12m² mà ông còn yêu cầu gia đình ông HJ. phải trả cho gia đình ông 2,5m² có chiều rộng 0,92m, chiều dài 13m.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ L. quan trình bày:

1. Anh N.N.T. và anh N.N.TJ. trình bày:

Các anh là con trai của ô.DX., năm 2006 gia đình anh xây 1 ngôi nhà trên 1/2 thửa đất là để cho vợ chồng anh TS. ở riêng, khi xây hai bên có xảy ra tranh chấp sau đó UBND xã đã hoà giải nên gia đình anh đã xây xong ngôi nhà này.

Năm 2012 gia đình anh xây tiếp 1 ngôi nhà trên 1/2 diện tích đất còn lại gia đình anh đã xây thụt lại để lấy chỗ làm giàn giáo để trát tường, phần đất còn lại có tường bao cũ của gia đình anh làm ranh giới.

Năm 2017 gia đình ông DN. đổ đất tràn hết vào phần tường bao cũ của gia đình anh gây ô nhiễm môi trường nên gia đình anh xây tường bao trên phần tường bao cũ thì xảy ra tranh chấp. Nay ông DN. đại diện cho ông HJ. khởi kiện yêu cầu gia đình anh phải trả đất anh không đồng ý, anh hoàn toàn nhất trí với ý kiến của ông DX., anh cũng uỷ quyền cho bố anh thay mặt anh giải quyết.

2. Ông N.D.CS. trình bày:

Gia đình ông có thửa đất giáp thửa đất của gia đình ông HJ., ông DX., năm 1993 ông và ông DN. có thống nhất đổi đất cho nhau, cụ thể gia đình ông nhận $31,8m^2$ đất phía trong, còn gia đình ông DN. lấy $31,8m^2$ đất làm ngõ đi, khi đổi hai bên chỉ viết giấy tay, ông DN. là người trực tiếp viết giấy, gia đình ông đổi có chiều rộng 2m, chiều dài 15,9m tổng diện tích là $31,8m^2$, chiều dài có 1 chiều giáp đất nhà ông DX., khi lập biên bản thì ông DX. có ký xác nhận; ông khẳng định phần chiều dài giáp đất nhà ông DX. 15,9m là đúng, gia đình ông đổi 1 lấy 1 và đã xong ông không có ý kiến gì. Nay ông DN. thay mặt ông HJ. yêu cầu ông DX. phải trả $12m^2$ đất cũng như ông DX. yêu cầu ông HJ. phải trả $2,5m^2$ ông không có ý kiến gì đề nghị Tòa án giải quyết theo qui định của pháp luật.

Những người làm chứng trình bày:

1. Ông Nguyễn TS. Yên trình bày:

Ông với ông HJ., ông DN. là anh em con cô con cậu, phần đất hiện nay ông đang quản lý có 1 chiều giáp phần đất nhà ông HJ..

Năm 2004, khi ông xây tường bao thì ông HJ. có hỏi xin ông chiều rộng hơn 1m để ông HJ. làm nhà cho đủ, ông đồng ý nên đoạn đó ông không xây, sau đó gia đình ông HJ. xây nhà trên phần đất ông bớt lại có chiều dài 14m, chiều rộng 1m, khi cho ông và ông HJ. không làm giấy tờ gì, nay ông vẫn nhất trí cho gia đình ông HJ. phần đất này diện tích khoảng $14m^2$

2. Bà N.T.HS N trình bày:

Bà là vợ của ông Ân và là hàng xóm của gia đình ông HJ., ông DX., phần đất của ông DX. có nguồn gốc từ đất ao của địa chủ chia cho các gia đình không có đất, nhưng các gia đình được chia không sử dụng nên Hợp tác xã quản lý. Sau đó có chủ trương gia đình nào chuyển đổi đất phần trăm về thì UBND xã chuyển về cho, gia đình ông DX. có nguyện vọng đổi, khi đổi về thì phần đất này giáp phần đất ao của gia đình bà, trên phần giáp ranh có 1 cây dừa, năm 1992 gia đình bà không sử dụng nên bà đã cho ông DX., gia đình bà cho không bán, diện tích gốc của cây dừa khoảng $4m^2$ đất.

3. Anh Mậu TS. Thành trình bày:

Anh là con trai của ông Cần, bà Mùi và là người cùng thôn với ông DX. ông HJ., bố mẹ anh hiện đã chết, phần đất ông DX. hiện đang quản lý, sử dụng có nguồn gốc của địa chủ chia cho những người không có đất. Phần đất này là đất ao, xung quanh ao có trồng dừa, bố mẹ anh có được chia 1 cây dừa để thu hoạch, cây dừa nằm trên bờ ao chia cho ông DX., khi gia đình ông DX. làm nhà có đến gia đình anh hỏi mua cây dừa gia đình anh đồng ý và đã bán cây dừa cho ông DX., cây dừa nằm

trên phần đất diện tích $4m^2$, gia đình anh chỉ bán cây dừa còn đất thì cho gia đình ô.DX.

4. Anh N.T.TM.trình bày:

Anh là con trai của ông Ngọc, bố anh hiện đã chết, là người cùng thôn với gia đình ô.DX., ông HJ..

Bố mẹ anh không được chia đất mà chỉ được chia 1 cây dừa nằm trên phần đất ao chia cho gia đình ô.DX.. Năm 2006, khi gia đình ô.DX.xây nhà, cây dừa mà bố mẹ anh được chia đã già và sắp chết nên gia đình anh đã cho gia đình ô.DX., cây dừa này nằm trên diện tích đất khoảng $3m^2$.

5. Anh T.V.D. trình bày:

Anh là hàng xóm của nhà ông HJ. và ô.DX.. Đất nhà anh và ông HJ. giáp ranh nhau và đã xây tường bao ngăn cách. Gia đình anh và gia đình ông HJ. sử dụng đúng ranh giới pHN. định, không có tranh chấp. Lối ngõ từ đường bê tông vào nhà anh vẫn sử dụng ổn định không có tranh chấp với gia đình ô.DX..

6. Ông N.D.L.trình bày:

Ông là hàng xóm của nhà ông HJ.. Phần đất của nhà ông và nhà ông HJ. giáp ranh nhau và đã xây tường bao ngăn cách. Gia đình ông và gia đình ông HJ. sử dụng đúng ranh giới pHN. định, không tranh chấp cũng như lấn chiếm của nhau.

7. Ông D.D.TG.trình bày:

Ông là công an xã C.Q. từ năm 1987, nhà ông ở gần nhà ô.DX.. Phần đất nhà ô.DX.trước đây là một ao chung của nhà ô.DX.và ông Côn, phần của nhà ông Côn nay đã bán cho nhà anh Bình. Giữa phần đất nhà ông Bình và ô.DX.có 1 đường đi có chiều rộng khoảng 1m để các hộ phía trong có lối đi. Phần ao của gia đình ô.DX.giáp với bờ ao của gia đình ông Chắt. Bờ ao là của gia đình ông Chắt rộng khoảng 4 m. Trên phần bờ ao phía ngoài giáp đường đi có 1 gốc dừa. Khi ô.DX.chặt cây dừa thì gia đình ông Chắt và gia đình ô.DX.có mâu thuẫn. Ông là người trực tiếp hòa giải và hai bên thống nhất ô.DX.trả tiền cây dừa cho ông Chắt, còn đất đai không thuộc thẩm quyền hòa giải của ông. Phần bờ ao này ông Chắt đã đổi cho ô.DN. để ô.DN. làm lối đi như hiện nay.

Phần đường đi trước mặt tiền của gia đình ô.DX.trước đây là đường gạch rộng khoảng 1,5 m. Sau khi chính quyền xã làm đường bê tông đã TS. hành đo mốc giới và khi làm đường làm đúng chỉ giới, các hộ gần đường không ai bị lấn chiếm đất để làm đường.

Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2018/ DS-ST ngày 29 tháng 10 năm 2018 của Tòa án NHN. dân huyện H.Đ.đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông N.N.H. đối với ông N.N.DX..

2. Buộc ông N.N.DX. thanh toán cho ông N.N.H. 71.400.000 đồng (Bảy mươi một triệu bốn trăm nghìn đồng) tương đương giá trị $8.4 m^2$ đất.

Buộc ông N.N.DX. phá dỡ bức tường bao phía sau nhà trả lại phần đất trống có diện tích 3.6 m² cho gia đình ông N.N.H..

(Có sơ đồ kèm theo)

3. Ông N.N.H. và ông N.N.DX. có quyền và nghĩa vụ L. hệ với cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh diện tích thực tế sử dụng đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các biến động khác đúng với hiện trạng sử dụng đất, mục đích sử dụng đất.

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông N.N.DX..

Ngoài ra Bản án còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Không đồng ý, ông N.N.H., ông N.N.DX. kháng cáo Bản án. Đơn kháng cáo của ông HJ. có nội dung chính: Ông HJ. không đồng ý với Bản án sơ thẩm không buộc ô.DX.phải phá dỡ phần xây dựng lấn chiếm đất của ông; giá bồi thường theo Bản án là 8.500.000 đồng/m² trong khi giá thị trường tại thời điểm hiện nay là 30.000.000 đồng/m². Ô.DX.kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông HJ. giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, rút toàn bộ yêu cầu kháng cáo. Ô.DX.giữ nguyên yêu cầu phản tố, yêu cầu kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, không xuất trình chứng cứ mới.

Tham gia phiên tòa, đại diện Viện Kiểm sát nHN. dân thành phố H.N. phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng, người TS. hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, ông HJ. rút yêu cầu kháng cáo nên đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm yêu cầu kháng cáo của ông HJ..

- Về nội dung, sau khi pHN. tích đại diện Viện Kiểm sát xác định kháng cáo của ô.DX.không có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

Về tố tụng, ông N.N.H., ông N.N.DX. nộp đơn kháng cáo, nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm trong hạn luật định là hợp lệ. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông HJ.

rút toàn bộ yêu cầu kháng cáo, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm yêu cầu kháng cáo của ông HJ..

Về nội dung, xét yêu cầu kháng cáo ông N.N.DX., Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng:

Theo trích lục bản đồ năm 1990, do UBND xã C.Q. cung cấp: Thửa đất số 359, tờ bản đồ 321-C-II, có tổng diện tích là 191 m²; ông N.N.DX. khai thửa đất này có nguồn gốc là đất ao của địa chủ gia đình ông được chia năm 1956. Thửa đất số 360, tờ bản đồ số 321-CII, tổng diện tích 723 m², loại đất gồm đất ở và vườn ao; ông N.N.H. khai đây là đất được cha ông để lại. Trích lục bản đồ thể hiện thửa đất của ô.DX. một phần giáp thửa 358 (nay là đất của gia đình ông Chắt), một phần giáp ngõ đi vào Miếu thờ (nay là ngõ vào nhà anh Dương), một phần giáp đường làng, phần còn lại giáp thửa đất số 360 của gia đình ông HJ.. Các ranh giới liền nhau và là ranh giới thẳng. Trên trích lục bản đồ không thể hiện tài sản trên đất.

Ngày 25/3/1992, UBND huyện H.Đ. cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00647/QSDĐ đối với thửa đất số 360, diện tích 723 m² cho ông N.N.H. và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00581/QSDĐ đối với thửa đất số 359, diện tích 191 m² cho ông N.N.DX..

Trên cơ sở, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn Toà án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật trong vụ án này là tranh chấp ranh giới đất là phù hợp với yêu cầu của đương sự, quy định của pháp luật.

Thửa đất của gia đình ông HJ. giáp ranh với thửa đất của gia đình ông Chắt, ông Yên, ông Lý, anh Dương và ô.DX.. Thực tế, ngày 21/8/1992, cụ N.T.B. cùng anh em ông HJ., ô.DN. đã có thỏa thuận bằng văn bản thống nhất giao cho ông N.N.D. sử dụng diện tích 290 m²/723 m² đất. Phần đất ô.DN. được giao sử dụng giáp ranh liền kề với thửa đất của ô.DX.. Tuy nhiên do chưa làm thủ tục chuyển đổi nên hiện nay toàn bộ phần đất này vẫn mang tên ông N.N.H.. Năm 1993, gia đình ô.DN. có thỏa thuận đổi đất cho gia đình ông Chắt để lấy đường đi vào thửa đất có chiều rộng 2m, chiều dài 15,9m, tổng diện tích đổi 31,8m², 1 cạnh chiều dài giáp phần đất của gia đình ô.DX..

Thửa đất của gia đình ô.DX. trước kia là đất ao, xung quanh có trồng dừa. Năm 2006, gia đình ô.DX. xây một ngôi nhà trên 1/2 diện tích đất, khi xây có xảy ra tranh chấp với gia đình ông HJ., ô.DN.. Năm 2012 gia đình tiếp tục xây thêm một ngôi nhà trên phần đất còn lại, khi hai bên không xảy ra tranh chấp.

Tháng 7/2017, gia đình ô.DX. xây tường bao phía sau nhà ô.DX. giáp phần đất của ông HJ., ô.DN. nên đã xảy ra tranh chấp, UBND xã C.Q. hoà giải không thành nên đã khởi kiện ra Toà án bằng vụ kiện này.

Bản án dân sự sơ thẩm chủ yếu chỉ căn cứ vào việc Bị đơn thửa đất, Nguyên đơn bị thiếu đất so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để xác định ranh giới đất là không có cơ sở vững chắc. Việc đo vẽ năm 1990 được thực hiện

bằng thủ công có độ chính xác không cao, thửa đất của cả hai bên giáp nhiều thửa đất khác.

Để có căn cứ xác định ranh giới đất giữa thửa đất của gia đình ông HJ., ô.DN. với gia đình ô.DX. không những phải căn cứ vào Bản đồ năm 1990 (căn cứ để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), mà còn căn cứ vào lịch sử sử dụng đất, các công trình xây dựng cũ còn sót lại và các chứng cứ khác để xác định.

Theo Bản đồ năm 1990 do UBND xã C.Q. đang lưu giữ thì thửa đất số 360 của gia đình ông HJ., ô.DN. có cạnh phía đông nam là đường thẳng, giáp với 3 thửa đất: Số 361 diện tích 37m² là Miếu thờ, số 359 là ao của gia đình ô.DX. và số 358 là ao của gia đình ông Chắt.

Về lịch sử sử dụng đất, các công trình xây dựng cũ còn sót lại:

Tại vị trí Miếu thờ: Theo trình bày của anh T.V.D. tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 7/5/2019 của Tòa án nHN. dân thành phố H.N. thì Miếu thờ cũ được xây dựng khoảng năm 1980, đến năm 2006 anh Dương xây dựng lại trên cơ sở giữ nguyên tim (tâm) của ngôi Miếu thờ cũ chỉ mở rộng chiều ngang mỗi bên khoảng 10cm. Theo lời khai của ông HJ., ô.DN. thì Miếu thờ này vẫn đúng vị trí cũ. Tại vị trí Miếu thờ này còn tồn tại một bức tường rào xây gạch bằng vôi vữa cao khoảng 1,5m do gia đình ô.DX. xây dựng vào khoảng năm 1995- 1996 chạy dọc ngõ vào Miếu thờ (dọc theo nhà xây của gia đình ô.DX.) đến vị trí Miếu thờ thì chạy ra phía sau nhà xây của gia đình ô.DX., giáp với thửa đất của gia đình ông HJ., ô.DN.. Tường xây này thể hiện trên sơ đồ là đường được nối từ điểm 17 qua điểm 18, 19 đến điểm 19'. Tại vị trí góc của bức tường này tương ứng với điểm 19, về phía Miếu thờ còn tồn tại một cọc bê tông vuông 10cm cao hơn mặt đất khoảng 20cm. Theo lời khai của ô.DX. được anh Dương xác nhận thì cọc bê tông này do ô.DN. chôn từ rất lâu để xác định ranh giới đất. Theo Bản đồ năm 1990 thì ranh giới đất của gia đình ông HJ., ô.DN. phía đông nam là một đường thẳng, giáp với một cạnh của Miếu thờ và giáp với thửa đất của nhà ô.DX.. Theo kết quả đo đạc thực tế ngày 16/4/2018 của Công ty TNHH đo đạc tư vấn địa chính Bảo Tín thì ranh giới đất theo hiện trạng của gia đình ông HJ., ô.DN. phía đông nam là một đường gấp khúc, được thể hiện là đường ranh giới chạy từ phía thửa đất của gia đình anh Dương khi qua hết Miếu thờ thì đường ranh giới quay vuông góc ra phía sau của Miếu thờ hướng về thửa đất của gia đình ô.DX. và khi đạt được độ dài 1,97m dừng lại tại vị trí bức tường rào phía sau nhà ô.DX. xây dựng nêu trên. Theo hiện trạng này thì ranh giới thửa đất của gia đình ông HJ., ô.DN. đã có sự thay đổi; cụ thể, theo Bản đồ năm 1990 thì ranh giới giáp với một cạnh của Miếu thờ, theo hiện trạng thì giáp với hai cạnh của Miếu thờ hướng về phía thửa đất của gia đình ô.DX.? Tuy nhiên, bức tường rào gạch do ô.DX. xây phù hợp với cọc bê tông do ô.DN. chôn nên Hội đồng xét xử phúc thẩm có đủ cơ sở để xác định điểm ranh giới đất tranh chấp là góc ngoài của tường rào xây gạch của gia đình ô.DX. trên sơ đồ thể hiện là điểm 19. Điểm 19 chính là điểm ranh giới thứ nhất cần xác định để giải quyết vụ án này.

Tại vị trí ngõ, ngày 17/02/1993, gia đình ô.DN. và gia đình ông Chắt có lập “Giấy giao quyền sử dụng đất” theo đó hai bên thoả thuận đổi đất cho để ô.DN. lấy đường đi vào thửa đất của ông. Ngày 12/11/1997 khi thực hiện thoả thuận đổi

đất trên thực địa hai bên gia đình ông DN. và gia đình ông Chắt có lập “Giấy giao quyền sử dụng đất” ngõ đi có chiều rộng 2m, chiều dài 15,9m, tổng diện tích đôi 31,8m², 1 cạnh chiều dài giáp phần đất của gia đình ông DX.. Tại “Giấy giao quyền sử dụng đất” lập năm 1997 có sự tham gia của người thứ ba là ông DX.với tư cách là người sử dụng đất giáp ranh tham gia và ký xác nhận. Sau khi giao đất trên thực địa, ông DN. TS. hành xây tường rào bao ranh giới. Tại khu vực đất đôi này còn tồn tại bức tường gạch cũ, do ông DN. xây khoảng năm 1997 cao khoảng 1,3m là gianh giới đất sau khi đôi đất giữa gia đình ông DN., ông HJ. (về phía đông bắc và phía đông nam) với gia đình ông Chắt. Tường rào gạch do ông DN. xây dựng thể hiện trên sơ đồ là đường được nối từ điểm 1 qua điểm 2 đến điểm 3. Tại vị trí này có ngôi nhà 3 tầng của gia đình ông Chắt có hai cạnh giáp với thửa đất và giáp ngõ đi của gia đình ông HJ., ông DN.; góc của ngôi nhà 3 tầng này tương ứng với điểm số 1. Ranh giới đất giữa gia đình ông HJ., ông DN. với gia đình ông Chắt thể hiện tại thời điểm ông HJ. khởi kiện vụ án này được ông Chắt xác nhận là không có tranh chấp. Như vậy, căn cứ vào giấy đôi đất năm 1997 thì chiều dài ngõ là 15,9m từ ngõ xóm đến điểm cuối chính là góc tường nhà của gia đình ông Chắt hiện nay, tương ứng với điểm số 1 thể hiện trên sơ đồ. Chiều dài ngõ phía giáp nhà ông DX.cũng có chiều dài như chiều dài phía nhà ông Chắt. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm có đủ cơ sở để xác định điểm ranh giới đất tranh chấp từ góc nhà xây (điểm số 1) của gia đình ông Chắt kéo đường thẳng vuông góc về phía Miếu thờ cắt đường thẳng kéo dài của cạnh ngõ giáp nhà đất của gia đình ông DX.tại điểm 16”. Đoạn thẳng kéo dài thêm này từ điểm 16’ (góc sau nhà ông DX.) đến điểm 16” là 0,76m. Điểm 16” chính là điểm ranh giới thứ hai cần xác định để giải quyết vụ án này.

Về độ tin cậy của hai điểm mốc giới 19, 16” nêu trên: Ngày 25/3/1992, UBND huyện H.Đ.cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích 723m² đất ở và đất vườn ao đứng tên ông N.N.H.. Tại văn bản “Di chúc giao quyền sử dụng đất và thừa kế tài sản” lập ngày 21/8/1992 có xác nhận của UBND xã C.Q. ngày 24/8/1993 thì cụ N.T.B.(71 tuổi) cùng ông HJ., ông DN. đã có thỏa thuận thống nhất giao cho ông N.N.D. sử dụng diện tích 290 m²/723 m² (có hình vẽ thể hiện vị trí, kích thước các cạnh của thửa đất); phần đất còn lại thuộc quyền sử dụng của ông HJ.. Phần đất ông DN. được giao sử dụng giáp ranh liền kề với thửa đất của gia đình Dũng, ông Chắt và anh Dương. Thực tế hiện nay, ông HJ. và ông DN. quản lý sử dụng phần đất đúng như “Di chúc giao quyền sử dụng đất và thừa kế tài sản” lập ngày 21/8/1992. Đây chính là lý do để chỉ có ông DN. TS. hành đổi đất với ông Chắt để làm ngõ đi mới, chôn (đóng) cột mốc, xây tường để xác định ranh giới với các thửa đất khác. Xem xét các tài liệu: “Di chúc giao quyền sử dụng đất và thừa kế tài sản” lập ngày 21/8/1992; “Giấy giao quyền sử dụng đất” ngày 17/02/1993; “Giấy giao quyền sử dụng đất” ngày 12/11/1997 đều do ông DN. lập (chữ viết, vẽ của ông DN.) có nội dung thể hiện sự hiểu biết, cẩn thận, ngoài ngày dương lịch còn ghi thêm ngày âm lịch, ngoài chữ viết còn có hình vẽ thể hiện. Do đó, các điểm mốc giới Hội đồng xét xử phúc thẩm đã xác định dựa trên cơ sở các chứng cứ do ông DN. xác lập nêu trên là đủ độ tin cậy.

Theo đơn phản tố của ô.DX. thì điểm ranh giới đất giữa đất của gia đình ông HJ. với gia đình ô.DX. kéo dài thêm 0,92m là không chính xác; theo xác định tại thực địa thì điểm ranh giới kéo dài thêm này là 0,76m.

Như đã pHN. tích trên, theo Bản đồ năm 1990 thì thửa đất số 360 của gia đình ông HJ., ô.DN. có cạnh phía đông nam giáp với thửa đất số 359 của gia đình ô.DX. là đường thẳng. Ranh giới này là đường thẳng được nối giữa hai điểm số 19 (điểm ranh giới thứ nhất) và điểm số 16” (điểm ranh giới thứ hai). Trên thực địa hiện tại, ranh giới được xác định là điểm mép ngoài (về phía đất của ông HJ., ô.DN.) của bức tường xây của gia đình ô.DX. và một phần nằm trên phần đất trống của gia đình ông HJ., ô.DN.. Đây chính là ranh giới đất giữa đất của gia đình ông HJ., ô.DN. với gia đình ô.DX. cần phải xác định trong vụ án này. Như vậy, yêu cầu khởi kiện của ông HJ. đòi lại diện tích đất do ô.DX. xây dựng lấn chiếm không được chấp nhận, yêu cầu phản tố của ô.DX. xác định đất phía sau nhà của gia đình ông vẫn còn được chấp nhận một phần, cần phải sửa Bản án sơ thẩm. Ông N.N.H., ông N.N.D. và các thành viên khác của gia đình trả lại phần diện tích đất đang sử dụng vượt quá ranh giới đất xác định trên cho ông N.N.DX..

Án phí sơ thẩm: Ông HJ. phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

Án phí phúc thẩm: Do sửa án nên các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Điều 170, 203 của Luật đất đai năm 2013; Điều 166, 175, 176, 579, 580 của Bộ luật dân sự 2015; Điều 26, 35, 147, 148, 227, 228, 271, 273, 309 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án; Luật thi hành án dân sự.

Xử:

Đình chỉ xét xử phúc thẩm yêu cầu kháng cáo của ông N.N.H.. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông N.N.DX..

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2018/ DS-ST ngày 29 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nHN. dân huyện H.Đ.cụ thể như sau:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện đòi diện tích đất sử dụng vượt quá ranh giới đất của ông N.N.H. đối với ông N.N.DX..
2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố đòi diện tích đất sử dụng vượt quá ranh giới đất của ông N.N.DX. đối với ông N.N.H..
3. Xác định ranh giới đất giữa thửa đất số 360 của gia đình ông N.N.H. với thửa đất số 359 của gia đình ông N.N.DX. là đường thẳng nối từ điểm số 19 đến điểm 16” (có sơ đồ kèm theo).

+ Điểm số 19: Phía có Miếu thờ là góc, mép ngoài (về phía đất của ông HJ., ô.DN.) của tường rào xây gạch của gia đình ô.DX..

+ Điểm 16'': Phía ngõ vào đất của gia đình ông HJ., ô.DN. là điểm cuối đường thẳng kéo dài của cạnh ngõ từ góc sau nhà ô.DX.về phía đất của gia đình ông HJ., ô.DN. là 0,76m.

4. Buộc ông N.N.H., ông N.N.D. và các thành viên khác của gia đình trả lại phần diện tích đất đang sử dụng vượt quá ranh giới đất xác định trên cho ông N.N.DX..

5. Ông N.N.H., ông N.N.DX. có trách nhiệm đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hiện trạng sử dụng và theo ranh giới đất được xác định của Bản án này.

6. Án phí:

* Án phí sơ thẩm:

Ông HJ. phải chịu 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 1.300.000 đồng theo Biên lai thu số 07898 ngày 05/2/2018, số 08029 ngày 07/5/2018, của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H.Đ.; ông N.N.H. được hoàn trả 1.000.000đ (một triệu đồng)

Hoàn trả ông N.N.DX. số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu số 08016 ngày 26/4/2018, của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H.Đ..

* Án phí phúc thẩm:

Ông HJ., ô.DX.không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả ông N.N.DX., ông N.N.H. số tiền tạm ứng án phí đã nộp mỗi người 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu số 08455 ngày 05/11/2018, số 08460 ngày 08/11/2018, của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H.Đ..

7. Quyền yêu cầu thi hành án dân sự:

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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 pháp luật kể từ ngày tuyên án.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nơi nhận:

- VKSND TP H.N.;
- TAND huyện H.Đ.;
- Chi cục THADS huyện H.Đ.;
- Các đương sự;
- Lưu văn phòng, hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Vũ Viết Văn

