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

Bản án số: 13/2022/DS-PT
Ngày: 23-02-2022
V/v: Tranh chấp 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 toạ phiên toà: Bà Nguyễn Thị Bạch Tuyết

Các Thẩm phán: Bà Vũ Thị Mai Hương

Bà Vũ Thị Thu

- Thư ký phiên toà: Bà Ngô Thu Phương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nam Định tham gia phiên tòa: Ông Trần Trọng Dần - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 02 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 67/2021/TLPT-DS ngày 15 tháng 11 năm 2021 về tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2021/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện N bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 16/2022/QĐ-PT ngày 11 tháng 02 năm 2022 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Chị Vũ Thị H; sinh năm 1972; cư trú tại: Đội 14, xã Đ, huyện N, tỉnh Nam Định.

- *Bị đơn:* Anh Vũ Tuấn H1; sinh năm 1977; cư trú tại: Đội 14, xã Đ, huyện N, tỉnh Nam Định.

- *Những người có quyền, nghĩa vụ liên quan*:

1. Anh Vũ Thành Q; sinh năm 1964; cư trú tại: Đội 14, xã Đ, huyện N, tỉnh Nam Định.

Người đại diện theo ủy quyền của Anh Vũ Thành Q: Chị Vũ Thị H (Theo văn bản uỷ quyền ngày 20-4-2021).

2. Chị Vũ Thị D; sinh năm 1980; cư trú tại: Đội 14, xã Đ, huyện N, tỉnh Nam Định.

Người đại diện theo ủy quyền của Chị Vũ Thị D: Anh Vũ Tuấn H1 (Theo văn bản uỷ quyền ngày 02-6-2021).

3. Ông Vũ Văn S; sinh năm 1962;

4. Bà Đoàn Thị V; sinh năm 1963

Đều cư trú tại: Thôn 2, xã M, huyện L1, tỉnh Lâm Đồng.

5. Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện N, tỉnh Nam Định

Người đại diện theo pháp luật: Ông Tạ Quang Ch- Chủ tịch UBND xã Đ, huyện N.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Cồ Văn T- Phó chủ tịch UBND xã Đ, huyện N (Theo văn bản uỷ quyền ngày 11-6-2021).

- *Người kháng cáo:* Anh Vũ Tuấn H1 là bị đơn trong vụ án.

Tại phiên tòa: Có mặt chị H, Anh H1. Ông S, bà Vang và Ông T vắng mặt (có đơn xin giải quyết vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 26-3-2021 và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án chị Vũ Thị H là nguyên đơn và là người đại diện theo ủy quyền của Anh Vũ Thành Q trình bày: Năm 1989, vợ chồng anh chị được bố mẹ chồng tặng cho thửa đất số 59, tờ bản đồ số 29, diện tích 440m^2 trong đó 340m^2 đất ở và 100m^2 đất vườn tạp tại xóm 14, xã Đ. Năm 1993 Anh Q đã có tên trong bản đồ địa chính, năm 2014 gia đình chị được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) mang tên Vũ Thành Quang và Vũ Thị H. Thửa đất có vị trí tiếp giáp: Phía Đông giáp đất Anh H1; phía Tây giáp đất Ông S và ngõ đi chung; phía Nam giáp nhà Anh H1; phía Bắc giáp ngõ và nhà Ông S; diện tích cụ thể của từng cạnh chị không nắm được. Tuy nhiên, khi xã xuống đo ranh giới giữa đất nhà chị và nhà Anh H1 là 01 đường thẳng kéo từ nhà ông Sỹ thẳng ra đầu góc hướng Đông Nam của thửa đất.

Quá trình sử dụng: Năm 1993 vợ chồng chị xây bếp ngang thửa đất, phần đốc bếp phía Nam giáp nhà Anh H1 chị không xây hết đất mà để lại 60cm lấy lối ra phía sau vườn, phần đất phía trước bếp vợ chồng chị có đào 01 giếng cách đất nhà Anh H1 khoảng 70cm và 01 bể nước.

Đến năm 2020 vợ chồng chị về phá nhà và bếp cũ để xây từ đường, về vị trí tiếp giáp phía Đông, phía Tây và phía Bắc của thửa đất chị không có đề nghị gì. Riêng phía Nam giáp đất Anh H1 chị đề nghị Tòa án xác định ranh giới vì: Khi vợ chồng Anh H1 xây nhà và bếp đã lấn sang đất nhà chị, còn đặt thêm đường ống nước cách móng nhà Anh H1 20cm, nhưng đến khi chị xây tường bao cho sạch sẽ thì Anh H1 lại không cho xây mà cho rằng khi xây nhà và bếp giáp đất nhà chị, Anh H1 còn để lại: Phía cổng 70cm, phần giáp đất nhà chị 50cm tính từ móng nhà, từ tường bếp còn 30cm và phía sau là đất vườn của gia đình Anh H1 còn lại 30cm, nay chị đề nghị Tòa án giải quyết:

1. Về diện tích đất ngõ đi chung: Đề nghị giữ nguyên hiện trạng giữa nhà chị, nhà Anh H1 và nhà Ông S.

2. Về ranh giới giữa đất nhà chị với nhà Anh H1: Về phía Tây Nam thửa đất đề nghị lấy móng nhà Anh H1 làm mốc kéo thẳng đến cuối móng bếp nhà Anh H1 và kéo thẳng đến điểm cuối cùng hướng Đông Nam của thửa đất giữa nhà chị với nhà Anh H1. Trường hợp Anh H1 không đồng ý chị đề nghị lấy điểm móng nhà của nhà Anh H1 phần giáp ngõ kéo thẳng đến điểm cuối góc phía Đông Nam như hiện trạng, nếu công trình nhà Anh H1 xây lấn sang đất nhà chị thì đề nghị Toà án buộc Anh H1 phải phá dỡ công trình trả lại đất cho gia đình chị.

Tại bản tự khai ngày 13-3-2021 và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án Anh Vũ Tuấn H1 là bị đơn và là người đại diện theo ủy quyền của Chị Vũ Thị D trình bày: Nguồn gốc thửa đất số 58, tờ bản đồ số 29, diện tích 660m^2 trong đó 360m^2 đất ở và 300m^2 đất vườn tạp là của bố mẹ anh là ông Vũ Tuấn Hải và bà Đoàn Thị Húng tặng cho, năm 2002 anh đã được cấp GCNQSDĐ mang tên chủ hộ là Vũ Tuấn Hiển. Đất có vị trí tiếp giáp: Phía Đông giáp nhà ông Thực; phía Tây giáp nhà ông Sỹ; phía Nam giáp từ đường họ Đoàn và phía Bắc giáp nhà chị H và ngõ đi chung của nhà anh, nhà chị H và nhà Ông S, diện tích cụ thể từng cạnh của thửa đất anh không nắm được.

Quá trình sử dụng đất: Khoảng năm 2005 vợ chồng anh xây công trình trên đất cụ thể phía giáp nhà chị H anh xây nhà ở kiên cố, bếp và đổ sân. Khi xây dựng gia đình anh không xây hết đất mà về phía cổng giáp nhà ông Sỹ anh để lại 70cm, phần giáp nhà chị H để lại 50 cm tính từ móng nhà, 30cm tính từ móng bếp và phía sau là đất vườn giáp nhà chị H gia đình anh để lại 30cm. Khoảng năm 2011 anh lắp đặt thêm 20cm đường ống nước sát móng nhà, từ khi gia đình anh xây nhà sử dụng đến nay không có tranh chấp với ai.

Đến năm 2020 gia đình chị H về xây nhà thờ và xây tường bao phía sau lấn sang đất nhà anh 30cm chạy dài từ điểm cuối đến đốc bếp nhà anh, khi xây chị H không nói gì với gia đình anh, tự xây và vít hố ga phía ngõ của gia đình anh làm cho hệ thống thoát nước của nhà anh không sử dụng được, vì vậy anh phải đục cho thoát nước thải về phía sau nhà.

Nay chị H khởi kiện xác định ranh giới quyền sử dụng đất và ngõ đi chung anh không đồng ý, anh đề nghị Tòa án xem xét:

1. Đối với ngõ đi chung: Từ trụ cổng nhà anh ra phía ngõ anh còn 70cm đất kéo dài đến đất nhà chị H phần giáp ngõ tính từ móng nhà anh còn 50cm.

2. Về ranh giới giữa 02 nhà: Anh xác định phần đất giáp cổng nhà chị H khi xây nhà anh còn để lại 50cm tính từ móng nhà ra và 30cm tính từ móng bếp và điểm cuối phần đất phía Đông Bắc giáp đất nhà chị H anh còn để lại 30cm nối các điểm với nhau diện tích cụ thể bao nhiêu m^2 anh không biết. Chị H khai khi nhà chị H xây bếp còn để lại 60cm về phía nhà anh để làm lối ra phía sau vườn là không có căn cứ. Gia đình anh không lấn đất của gia đình chị H, trong quá trình giải quyết vụ án đề nghị Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và đo diện tích đất đang tranh chấp theo quy định của pháp luật. Nếu diện tích đất thực tế gia đình anh thừa

so với diện tích được cấp và gia đình chị H thiếu đất thì anh sẽ tự phá dỡ công trình trả lại đất cho gia đình chị H. Trường hợp đất nhà anh thiếu thì đề nghị Tòa án buộc vợ chồng chị H phải dỡ tường hoa trả lại diện tích đất cho gia đình anh và khôi phục đường thoát nước thải và hố ga ở ngõ cho gia đình anh.

Tại bản tự khai ngày 31-5-2021 người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ông Vũ Văn S và Bà Đoàn Thị V trình bày: Năm 1998 vợ chồng ông có nhận chuyển nhượng thửa đất số 55, tờ bản đồ số 29, diện tích 155m^2 của ông Vũ Xuân Lạng, năm 2002 ông bà đã được cấp GCNQSDĐ mang tên chủ hộ Ông Vũ Văn S. Đất có vị trí tiếp giáp: Phía Đông giáp nhà chị H; phía Tây giáp nhà ông Trọng; phía Nam giáp ngõ đi chung và phía Bắc giáp ngõ đi chung của nhà ông với nhà ông Trọng.

Quá trình sử dụng đất: Sau khi nhận chuyển nhượng đất từ ông Lạng gia đình ông đã xây nhà cấp 4 và sử dụng, đến năm 2020 do nhà xuống cấp nên gia đình ông đã phá dỡ phần mái, các mốc giới xung quanh vẫn giữ nguyên không ai có tranh chấp gì.

Đối với ngõ đi chung phía Nam giáp nhà Anh H1, nhà ông Sỹ và phía Bắc giáp nhà anh ông Trọng từ khi ông nhận chuyển nhượng đã có ngõ đi chung này. Ngõ được chia làm 2 phần, một phần chung 02 nhà là nhà ông và nhà chị H có chiều dài 10,2m và rộng phía Đông là 2,55m và Tây là 2,45m ngõ này được hình thành từ đất của cha ông tách thửa cho ông Lạng và ông Quang để làm ngõ đi chung và phần thứ 2 tính từ mép cổng nhà Anh H1 sát tường nhà ông Sỹ ra đến đường xóm dài 15,4m rộng phía Đông là 2,4m, phía Tây (giáp đường xóm) là 2,7m. Từ khi ông sử dụng không ai có tranh chấp gì về ngõ đi chung này.

Nay ông nhất trí với đơn khởi kiện của chị H cho rằng Anh H1 đã xây cổng và tường bao hết đất, việc Anh H1 đòi lấn ra ngõ đi chung 20-30cm là không có căn cứ, đề nghị giữ nguyên hiện trạng ngõ đi chung như hiện nay.

Đại diện Uỷ ban nhân dân (UBND) xã Đ, huyện N có quan điểm: Theo bản đồ địa chính lập năm 1995 và chỉnh lý năm 2011 thì các hộ gia đình sử dụng các thửa đất số 55, 59 và 58 tại xóm 14 xã Đ huyện N, tỉnh Nam Định có ngõ đi chung thông ra đường xóm, đề nghị các hộ giữ nguyên hiện trạng như bản đồ địa chính qua các thời kỳ đã thể hiện trong hồ sơ địa chính do xã quản lý, ngõ đi chung này không nằm trong diện tích của các thửa đất trên và thuộc quyền quản lý của UBND xã theo quy định của pháp luật.

Bản đồ địa chính qua các thời kỳ và GCNQSDĐ không thể hiện số đo các cạnh của các thửa đất.

Các hộ liền kề phía Tây giáp đất ông Hiển là nhà ông Sỹ và giáp đất Ông S là nhà bà Hiền, xác định mốc giới là tường nhà của các gia đình xây giáp ngõ đi chung, các hộ đều đã xây hết đất.

Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ: Hiện trạng đất hộ chị H thiếu 58m^2 so với GCNQSDĐ đã được cấp, hiện trạng đất hộ Anh H1 thiếu 78m^2 so với GCNQSDĐ đã được cấp và hiện trạng đất hộ Ông S thiếu 7m^2 so với GCNQSDĐ đã được cấp.

Về các điểm mốc và công trình trên đất: Phía Nam nhà chị H giáp nhà Anh H1 có thành giếng nước cách móng bếp nhà Anh H1 40cm; chân móng bếp cũ cách móng bếp nhà Anh H1 20cm và bức tường bao mới xây thẳng về hướng Đông thửa đất dài 6,5m kéo đến điểm cuối cùng của thửa đất chị H mới xây tường bao hướng Đông nối với tường bao nhà Anh H1 dài 15.6m.

Phía Bắc nhà Anh H1 giáp đất nhà chị H đã xây trụ cổng giáp nhà ông Sỹ và tường bao sát ngõ đi chung; đường ống nước đặt cách chân móng nổi nhà là 20cm, dài 7.7m; móng tường bếp và điểm cuối cùng góc phía Đông Bắc Anh H1 đã xây tường bao giáp thửa đất số 60.

Từ nội dung trên, Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2021/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện N đã quyết định:

Căn cứ các Điều 159, 174, 175, 176 Bộ luật Dân sự; các Điều 166, 170, 203 Luật Đất đai; các Điều 147, 157, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án,

Xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị Vũ Thị H;

Ngõ đi chung giữa các hộ: Chị Vũ Thị H, Anh Vũ Tuấn H1 và Ông Vũ Văn S sử dụng có vị trí tiếp giáp: Từ tường nhà bà Hiền giáp đất nhà Ông S (điểm 1) đến vị trí đất nhà Ông S giáp đất nhà chị H (điểm 8) dài 12m; từ điểm 8 đến chân móng tường nhà Anh H1 giáp đất chị H (qua điểm 31 đến điểm 9) dài 2,35m; từ điểm 9 đến vị trí tường nhà, tường bao, trụ cổng nhà Anh H1 giáp tường ông Sỹ (qua các điểm 30 đến 29 đến 28) dài 12,5m kéo thẳng ra đường xóm 14, xã Đ;

Ranh giới quyền sử dụng đất giữa nhà chị H và Anh H1 là 02 đoạn thẳng nối với các điểm: Đất nhà chị H giáp ngõ đi chung và cách chân móng tường nhà Anh H1 (điểm 9) là 20cm (điểm 31) kéo thẳng đến (điểm 12) cách móng bếp nhà Anh H1 20cm, dài 11.1m; từ điểm 12 đến điểm 14 (góc phía Đông Nam của nhà chị H, Anh H1) dài 22.1m (Có sơ đồ và phụ lục kèm theo).

Buộc chị H phải tháo dỡ bức tường rào xây chắn vào bếp nhà Anh H1 trả lại 20cm đất cho Anh H1.

Bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 07-10-2021 Anh Vũ Tuấn H1 là bị đơn trong vụ án có đơn kháng cáo với nội dung: Không nhất trí với bản án sơ thẩm vì ngoài đầu ngõ nhà chị H giáp đất nhà anh còn 50cm đất kéo dài về phía sau bếp nhà anh còn 30 cm, hiện gia đình anh đã làm rãnh thoát nước ở phía sau, phần đất nhà chị H đã xây tường bao phía sau cùng xây lấn sang nhà anh 30cm, yêu cầu Anh Q, chị H khôi phục đường ống thoát nước, chịu chi phí công đi lại cho anh. Ngày 01-10-2020 Anh Q đã vít bê tông và ống nước thải trên đất nhà anh, ngày 10-02-2021 Anh Q đã cho con là Vũ Mạnh Hưng cùng Đoàn Trọng Nghĩa, Trần Quốc Huy xuống nhà anh chửi bới, xúc phạm và uy hiếp anh.

Tại phiên toà phúc thẩm: Các đương sự lập biên bản thoả thuận với nội dung:

Nhất trí thực hiện đúng các quyết định của bản án sơ thẩm về ngõ đi chung và ranh giới giữa hai nhà và trong thời hạn 7 ngày kể từ ngày 23-02-2022 hai nhà sẽ cùng có trách nhiệm phối hợp làm đường thoát nước thải chung từ đất nhà chị H ra đường qua ngõ đi chung.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nam Định phát biểu quan điểm: 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. Về nội dung: Việc thoả thuận của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật và đạo đức xã hội nên được chấp nhận, đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo nội dung thoả thuận của các đương sự.

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] Việc thoả thuận của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật và đạo đức xã hội nên được chấp nhận, cần sửa bản án sơ thẩm theo nội dung thoả thuận của các đương sự.

[2] Về án phí: Các đương sự thoả thuận giữ nguyên như quyết định của bản án sơ thẩm và do thoả thuận tại phiên toà nên người kháng cáo phải nộp án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự,

Sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thoả thuận của các đương sự:

Thống nhất thực hiện theo các quyết định của bản án sơ thẩm và trong thời hạn 07 ngày, kể từ ngày 23-02-2022 vợ chồng chị H và vợ chồng Anh H1 sẽ cùng có trách nhiệm phối hợp làm đường thoát nước thải chung từ đất nhà chị H ra đường, qua ngõ đi chung.

Án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ khoản 5 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

Anh Vũ Tuấn H1 phải nộp 300.000đồng, được đối trừ vào số tiền 300.000đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm Anh H1 đã nộp tại biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004451 ngày 07-10-2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện N, tỉnh Nam Định (Anh H1 đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm).

Trường hợp bản án, quyết định 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.

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

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- TAND+VKSND Cấp cao tại HN;
- VKSND tỉnh Nam Định;
- TAND huyện N;
- Chi cục THA huyện N;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

Nguyễn Thị Bạch Tuyết