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

Bản án số: 117/2024/DS – PT
Ngày: 16 - 4 - 2024
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: Bà Mai Thị Minh Hồng

Các Thẩm phán: Ông Bùi Văn Biền

Ông Lại Văn Tùng

- 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: Ông Trần Trọng Dần - Kiểm sát viên.

Vào các ngày 15 và 16 tháng 4 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 97/2023/TLPT – DS ngày 06 tháng 11 năm 2023, về tranh chấp: "Ranh giới quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 109/2023/DS – ST ngày 12 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Hải Hậu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 179/2024/QĐXXPT-DS ngày 01 tháng 4 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Lưu Văn Đ, sinh năm 1963; địa chỉ: Xóm B, xã H, huyện H, tỉnh Nam Định. Có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị K, sinh năm 1928; địa chỉ: Xóm B, xã H, huyện H, tỉnh Nam Định. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Đình T, sinh năm 1951; địa chỉ: Xóm B, xã H, huyện H, tỉnh Nam Định. Có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Phạm Thị N, sinh năm 1965; địa chỉ: Xóm B, xã H, huyện H, tỉnh Nam Định. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị N1: Ông Lưu Văn Đ, sinh

năm 1963; địa chỉ: Xóm B, xã H, huyện H, tỉnh Nam Định. Có mặt.

2. Ông Nguyễn Đình T, sinh năm 1951; địa chỉ: Xóm B, xã H, huyện H, tỉnh Nam Định. Có mặt.

3. Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1959; địa chỉ: Xóm B, xã H, huyện H, tỉnh Nam Định. Có mặt.

4. Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1966; địa chỉ: Xóm B, xã H, huyện H, tỉnh Nam Định. Có mặt.

5. Bà Nguyễn Thị M1, sinh năm 1968; địa chỉ: Xóm A (Xóm C H cũ), xã H, huyện H, tỉnh Nam Định. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Thị M, bà Nguyễn Thị M1: Ông Nguyễn Đình T, sinh năm 1951; địa chỉ: Xóm B, xã H, huyện H, tỉnh Nam Định. Có mặt.

6. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1963; địa chỉ: Xóm B, xã H, huyện H, tỉnh Nam Định. Vắng mặt.

7. Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1950; địa chỉ: Tổ G, Ấp C, xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai. Vắng mặt.

8. Ông Nguyễn Văn Đ1, sinh năm 1970; địa chỉ: Tổ A, khu phố D, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. Vắng mặt.

9. Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1972; địa chỉ: Số nhà D L, phường X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt.

10. Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1976; địa chỉ: Số nhà A đường H, khu phố P, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước. Vắng mặt.

11. Quỹ tín dụng nhân dân H, xã H, huyện H, tỉnh Nam Định.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị T2 - Chủ tịch Hội đồng Quản trị. Vắng mặt.

- *Người làm chứng:*

1. Ông Phạm Văn R, sinh năm 1945; địa chỉ: Xóm B, xã H, huyện H, tỉnh Nam Định. Vắng mặt.

2. Ông Nguyễn Văn P1, sinh năm 1950; địa chỉ: Xóm B, xã H, huyện H, tỉnh Nam Định. Có mặt.

- *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Đình T (là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

***** *Theo nội dung đơn khởi kiện đề ngày 31-01-2023 và các lời khai trong quá trình tố tụng tại Toà án, nguyên đơn ông Lưu Văn Đ trình bày:* Nguồn gốc thửa đất của gia đình ông tại xóm B cũ (nay là xóm B), xã H, huyện H là do mua lại của cụ Trần Thị Sinh t năm 1987 nhưng cụ S1 ủy quyền cho cháu là ông Phạm Văn R làm thủ tục mua bán. Đến năm 1988 hai bên lập giấy viết tay có

ông R và ông P1 ký làm chứng. Năm 1992, xã đo đạc lập bản đồ địa chính nhưng ông đi vắng nên không ký hồ sơ. Ngày 27/9/2004, ông được UBND huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 65, tờ bản đồ số 5, diện tích 1.181m^2 (gồm đất ở 286m^2, đất vườn 422m^2, đất ao 473m^2) có vị trí: Phía Đông giáp đất ông Trần Văn H1 (hiện nay anh Trần Văn Q đang sử dụng), phía Tây Bắc giáp đất ông Trần Văn T3 (hiện vợ ông T3 là bà L1 đang sử dụng), phía Nam giáp đất ông Nguyễn Văn P1, phía Tây Nam giáp đất bà Nguyễn Thị K, phía Bắc giáp ruộng lúa.

Từ khi đến ở năm 1987 đến nay gia đình ông vẫn sử dụng ngõ đi phía Tây Nam giáp đất bà K để ra đường xóm. Ranh giới đất nhà ông với các hộ liền kề trước đây chỉ là giậu tre nhưng hiện tại ông đã xây tường rào ở phía Bắc giáp ruộng; xây tường rào chung với anh Q ở phía Đông; phía Nam có tường rào của gia đình ông P1 xây; phía Tây Bắc giáp đất bà L1 thì ông xây 01 đoạn tường rào nối vào tường rào, phía Bắc còn lại là giậu tre hóp của gia đình ông; phía Tây Nam giáp đất bà K thì có 01 đoạn phía Bắc là giậu tre hóp của gia đình ông trồng, 01 đoạn tường rào cột bê tông chăng lưới B40 ông xây dựng khoảng năm 2018 nối với dậu tre hóp, phần còn lại đến giáp đường xóm thì ông đổ ngõ bê tông và xây 01 trụ cổng sát đất của bà K. Khoảng tháng 10/2022, gia đình bà K tự ý xây đoạn tường bằng gạch bi cao khoảng 01m; dài 8,3m; chiều rộng phía Nam 1,1m; chiều rộng phía Bắc 0,95m lấn sang khoảng 1/2 ngõ bê tông của gia đình ông. Ông đã làm đơn đến UBND xã H giải quyết, xã đã đình chỉ xây dựng nhưng gia đình bà K vẫn tiếp tục xây thêm 01 đoạn tường gạch bi vào ngày 01/01/2023 chắn ngang 01 cánh cổng nhà ông làm cho ngõ đi của gia đình ông hiện chỉ còn chiều rộng 0,95m gây khó khăn rất lớn cho việc đi lại sinh hoạt của gia đình ông. Khi giải quyết tranh chấp ở xã thì ông được biết bản đồ địa chính xã H đo đạc năm 1992, lập năm 1994 đã vẽ thửa đất số 65 của gia đình ông không có lối đi ở phía Nam ra đường xóm mà lại vẽ giáp đường xóm ở phía Bắc thổ đất là không đúng hiện trạng thực tế gia đình ông đã sử dụng từ năm 1987 cho đến nay. Thực tế ranh giới phía Bắc đất nhà ông chỉ giáp đất ruộng hai lúa do các gia đình bà T3, ông L2, ông M2, ông T4, bà N2 đang sử dụng, không có đường xóm ở phía Bắc đất nhà ông.

Nay ông khởi kiện yêu cầu gia đình bà Nguyễn Thị K phải tháo rỡ đoạn tường bằng gạch bi cao khoảng 01m có chiều dài 8,3m; chiều rộng phía Nam 1,1m; chiều rộng phía Bắc 0,95m để trả lại diện tích đất đã lấn chiếm theo kết quả đo đạc của Công ty TNHH Â là 15,7m^2 và xác định cụ thể ranh giới đất hai nhà. Ông không chấp nhận đền bù giá trị công trình tháo rỡ vì khi bà K xây dựng, ông đã phản đối, UBND xã H đã đình chỉ xây dựng nhưng bà K vẫn cố ý xây dựng trái phép. Về ranh giới đất còn lại giáp các hộ khác thì ông không có tranh chấp gì.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Nguyễn Thị N1 thống nhất với lời trình bày của ông Lưu Văn Đ.

** Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn là ông Nguyễn Đình T, đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và là người đại diện theo uỷ*

quyền của ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Thị M, bà Nguyễn Thị M1 trình bày: Bố mẹ ông là ông Nguyễn Văn K1 và bà Nguyễn Thị K sinh được 09 người con, gồm: Ông là Nguyễn Đình T, ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Thị M, bà Nguyễn Thị M1, ông Nguyễn Văn H, ông Nguyễn Văn T1, ông Nguyễn Văn Đ1, ông Nguyễn Văn L và ông Nguyễn Văn S. Ông Nguyễn Văn K1 chết năm 1988, không để lại di chúc.

Nguồn gốc thửa đất số 66, tờ bản đồ số 5, tổng diện tích 1.723m^2 tại xóm B (tức xóm 2B cũ), xã H, huyện H là của ông cha để lại cho bố mẹ ông sử dụng từ năm 1945. Bố mẹ và anh em ông đã ở trên thổ đất này đến nay. Năm 1995 mẹ ông xây thêm 01 căn nhà cấp 4 quay hướng phía Tây gần với cổng nhà ông Đ1 hiện nay, phía sau nhà vẫn còn bụi tre hóp và rãnh nước của gia đình giáp đất nhà ông Đ1. Năm 1996, mẹ ông tách cho ông Nguyễn Văn Đ1 188m^2, còn lại mẹ ông sử dụng 1.535m^2. Mẹ ông và ông Đ1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 25/12/1996 nhưng vẫn chung thửa. Giáp phía Đông Bắc đất của gia đình bố mẹ ông là đất của ông Lưu Văn Đ, có nguồn gốc do mua lại của cụ Trần Thị S2. Khi ông Đ mới đến ở thì ranh giới đất hai nhà có bụi tre hóp và rãnh nước của gia đình ông, gia đình ông Đ có đi ngõ phía Nam ra đường xóm giáp với bụi tre hóp và rãnh nước của gia đình ông nhưng ban đầu là ngõ đất hẹp, phải đi ra phía sau đất ông P1 mới rẽ phải ra đường xóm chứ không đi thẳng ra đường xóm như hiện nay. Đến năm 2011 khi mẹ ông đi M vắng nhà thì ông Đ phá bụi tre hóp, lấp rãnh nước của gia đình ông và đổ bê tông ngõ mở rộng ra lấn sang đất nhà mẹ ông vào sát tường nhà cấp 4. Sau khi mẹ ông về quê ở, ông Đ mới hỏi mượn đất. Do nể nang tình cảm hàng xóm láng giềng và đất phía sau nhà cũng không sử dụng đến nên mẹ ông đồng ý cho mượn nhưng hai bên chỉ nói miệng. Đến năm 2021, mẹ ông muốn chia tách đất cho các con, khi địa chính xã đến đo đạc đã phát sinh mâu thuẫn giữa bản đồ địa chính với hiện trạng sử dụng đất, gia đình ông đã nói với ông Đ ký hồ sơ, công nhận việc mượn đất làm ngõ đi thì vẫn để cho ông Đ sử dụng nhưng ông Đ không đồng ý ký mà tự nhận là đất của ông Đ. Do không làm được thủ tục chia tách thửa đất nên mẹ ông đã xây dựng một đoạn tường gạch bi để giữ đất theo đúng ranh giới thửa đất do bản đồ địa chính đã vẽ. Sau khi xây bức tường thì hai bên gia đình có xảy ra tranh chấp, UBND xã H đã hòa giải nhưng không thống nhất được mốc giới.

Theo kết quả đo đạc hiện trạng của Công ty TNHH Â thì thửa đất số 66 của gia đình ông có phần diện tích 32m^2 (ký hiệu S5) ở phía Nam giáp đường xóm. Đây là phần đất công cộng mà trước đây gia đình ông đã xây tường rào lấn ra đường xóm giống như các hộ xung quanh, đến năm 2022 đã xây lại tường rào lùi vào hơn 01m để trả phần đất lấn chiếm cho xóm nên ông xác định không thuộc đất của gia đình ông. Đối với phần diện tích 15,7m^2 (ký hiệu S3) giáp phía trong cổng nhà ông Đ và phần diện tích 5,3m^2 (ký hiệu S4) giáp phía ngoài cổng nhà ông Đ theo sơ đồ đo đạc của Công ty Â, ông đã đối chiếu với bản đồ địa chính lập năm 1994 xã H thì đều thuộc trong ranh giới thửa đất số 66 của gia đình mẹ ông.

Nay ông yêu cầu Tòa án xác định ranh giới đất giữa gia đình mẹ ông và gia đình ông Lưu Văn Đ theo đúng hiện trạng bức tường gạch bi gia đình ông đã

xây dựng năm 2022; công nhận phần đất diện tích 15,7m^2 (ký hiệu S3) theo sơ đồ đo đạc của Công ty Â thuộc quyền sử dụng hợp pháp của gia đình ông và buộc vợ chồng ông Đ phải trả lại diện tích đất này, gia đình ông không nhất trí nhận trả bằng tiền. Gia đình ông đồng ý bồi thường giá trị công trình xây dựng trên đất lấn chiếm cho gia đình ông Đ. Đối với phần diện tích 5,3m^2 (ký hiệu S4) ở phía ngoài cổng nhà ông Đ thì gia đình ông đồng ý công nhận là ngõ đi chung, không yêu cầu ông Đ thanh toán giá trị đất.

** Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Đình T, bà Lại Thị Kim A trình bày:* Nhất trí với lời trình bày và yêu cầu của ông Nguyễn Đình T. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật để bảo vệ quyền lợi hợp pháp của gia đình ông T.

** Tại phiên tòa sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn P và ông Nguyễn Văn S đều có quan điểm trình bày:* Nhất trí với lời trình bày của ông Nguyễn Đình T.

** Người làm chứng ông Nguyễn Văn P1 có quan điểm trình bày:* Ông là hàng xóm với gia đình ông Lưu Văn Đ và gia đình bà Nguyễn Thị K. Nguồn gốc thửa đất của gia đình ông và thửa đất của gia đình bà K là do ông cha để lại, còn thửa đất của gia đình ông Đ do mua lại của cụ Trần Thị Sinh t khoảng năm 1990. Trước đây ranh giới phía Bắc nhà ông và phía Nam đất nhà ông Đ có 01 rãnh thoát nước của xóm. Năm 2000, ông xây tường bao toàn bộ ranh giới phía Bắc, gia đình ông Đ đã lấp rãnh nước của xóm sử dụng sát tường bao nhà ông như hiện nay. Phía Tây đất nhà ông giáp đường xóm đã có từ lâu đời nhưng gia đình ông không đi lối này mà do hai gia đình bà K và ông Lưu Văn Đ sử dụng. Ông biết khi ông Lưu Văn Đ mua đất của cụ S2 chuyển đến ở thì đã mở ngõ đi ra đường xóm ở phía Tây Nam giáp đất bà K nhưng ban đầu là ngõ đất, mặt ngõ hẹp và đi vòng vào phía sau đất nhà ông mới rẽ ra đường xóm, sau này thì ông Đ đổ nền bê tông ngõ đi mở rộng ra như hiện nay. Gần đây ông mới nghe thấy hai gia đình ông Đ, bà K cãi nhau do tranh chấp về ranh giới đất nhưng ông không tham gia nên không biết cụ thể.

** Người làm chứng ông Phạm Văn R có quan điểm:* Ông là cháu của cụ Trần Thị S2, ông công nhận trước đây có được cụ S2 uỷ quyền làm thủ tục bán nhà đất của cụ S2 cho vợ chồng ông Đ. Khi mua bán có lập giấy nhượng đất viết tay, cụ S2 có ký tên và ông ký người làm chứng. Khi giao đất không đo đạc nên không ghi diện tích cụ thể mà chỉ ghi mốc giới đất tiếp giáp các hộ. Các cạnh của thổ đất đều thẳng chứ không gấp khúc, xung quang thổ đều có giậu tre ngăn cách với đất các hộ liền kề. Thổ đất có ngõ đi ở phía Tây Nam thẳng ra đường xóm giáp đất nhà bà K đúng như vị trí hiện trạng ngõ gia đình ông Lưu Văn Đ đang sử dụng hiện nay. Khi ông giao đất cho ông Đ, ngõ đi ra đường xóm chỉ nhỏ hẹp, phía Tây ngõ vẫn còn rãnh nước và bụi tre hóp của gia đình cụ S2; sau này sử dụng gia đình ông Đ đổ bê tông mở rộng ngõ thế nào thì ông không biết cụ thể.

* Bản án dân sự sơ thẩm số 109/2023/DS – ST ngày 12 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Hải Hậu đã quyết định:

Căn cứ các Điều 175, 176 và 254 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 166, 170 và 203 của Luật Đất đai năm 2013; các Điều 147, 157, 165, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lưu Văn Đ về việc tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất đối với bà Nguyễn Thị K.

2. Giao cho ông Lưu Văn Đ và bà Phạm Thị N được quyền sử dụng diện tích 15,7m^2 đất thuộc thửa số 66, tờ bản đồ số 5 tại xóm B, xã H, huyện H, tỉnh Nam Định (đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 60/QSDĐ/09-QĐUB ngày 25/12/1997 mang tên bà Nguyễn Thị K và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 80/QSDĐ/09-QĐUB ngày 25/12/1997 mang tên hộ ông Nguyễn Văn Đ1) để nhập với thửa đất số 65, tờ bản đồ số 5 tại xóm B, xã H, huyện H, tỉnh Nam Định (đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày AA 225038 ngày 27/9/2004 mang tên hộ ông Lưu Văn Đ). Ranh giới đất được xác định bởi các điểm mốc 9-8-21-22-9 (ký hiệu S3) theo sơ đồ kèm theo bản án.

Ông Lưu Văn Đ và bà Phạm Thị N được sở hữu, sử dụng đoạn tường rào gạch bi diện tích 9,6m^2 do bà Nguyễn Thị K xây dựng trên phần diện tích đất trên.

Buộc ông Lưu Văn Đ và bà Phạm Thị N phải thanh toán cho bà Nguyễn Thị K trị giá 15,7m^2 đất được giao quyền sử dụng và đoạn tường rào gạch bi diện tích 9,6m^2 là 8.679.000đ (Tám triệu sáu trăm bảy mươi chín nghìn đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Xác nhận diện tích 5,3m^2 đất thuộc thửa số 66, tờ bản đồ số 5 tại xóm B, xã H, huyện H, tỉnh Nam Định (đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 60/QSDĐ/09-QĐUB ngày 25/12/1997 mang tên bà Nguyễn Thị K và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 80/QSDĐ/09-QĐUB ngày 25/12/1997 mang tên hộ ông Nguyễn Văn Đ1) thuộc lối đi chung của các hộ gia đình ông Lưu Văn Đ, bà Nguyễn Thị K và ông Nguyễn Văn Đ1. Ranh giới đất được xác định bởi các điểm mốc 6-7-8-21-20-6 (ký hiệu S4) theo sơ đồ kèm theo bản án.

4. Xác định lại ranh giới quyền sử dụng đất giữa thửa đất số 65 của hộ ông Lưu Văn Đ và thửa số 66 của hộ bà Nguyễn Thị K, ông Nguyễn Văn Đ1 thuộc tờ bản đồ số 5 tại xóm B, xã H, huyện H, tỉnh Nam Định là các đoạn nối các điểm mốc 9-22-21 theo sơ đồ kèm theo bản án.

(*Có sơ đồ xác định ranh giới kèm theo bản án*).

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ với C có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai theo quy định của pháp luật.

5. Về chi phí tố tụng: Ông Lưu Văn Đ phải nộp toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định, đo đạc đất và định giá tài sản là 7.674.000 đồng. Xác nhận ông Lưu Văn Đ đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng tại Tòa án và đã chi xong.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự.

** Ngày 25 tháng 7 năm 2023, ông Nguyễn Đình T có kháng cáo với nội dung:* Kháng cáo một phần nội dung bản án sơ thẩm mà Tòa án nhân dân huyện Hải Hậu đã tuyên. Không nhất trí với quyết định của Tòa án về việc để hộ ông Lưu Văn Đ sử dụng phần diện tích 15,7m^2 thuộc phần diện tích của gia đình ông và thanh toán cho gia đình ông phần giá trị diện tích và bức tường rào. Đề nghị hộ ông Lưu Văn Đ trả lại phần diện tích là S3 đang tranh chấp là 15,7m^2 cho gia đình ông; gia đình ông xin bồi thường thiệt hại phần mà nguyên đơn đã xây dựng trên phần diện tích đất lấn chiếm này

** Tại phiên toà:*

- Ông Nguyễn Đình T giữ nguyên nội dung kháng cáo và trình bày: Đến nay ông vẫn giữ quan điểm và nhất trí với ông Đ xác định phần diện tích S4 = 5,3m^2 theo như sơ đồ đo đạc là phần ngõ đi chung của hai gia đình; đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết buộc hộ ông Lưu Văn Đ trả lại cho gia đình ông phần diện tích S3 = 15,7m^2 để gia đình ông làm lối thoát nước.

- Ông Nguyễn Đình T và ông Lưu Văn Đ đều thống nhất: Phần đất S3 có diện tích 15,7m^2 là do ông Lưu Văn Đ đã đổ bê tông; trị giá phần bê tông đổ trên đất là 2.000.000 đồng. Nếu trong trường hợp Tòa án công nhận trả lại phần đất S3 cho hộ bà K, ông T thì ông T có trách nhiệm thanh toán trị giá phần bê tông đổ trên đất ngõ là 2.000.000 đồng cho ông Đ.

- Đại diện VKS trình bày quan điểm: Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên toà phúc thẩm Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các qui định của pháp luật. Các đương sự đều đã chấp hành đầy đủ các qui định của pháp luật.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm giao diện tích 15,7m^2 và bức tường gạch bi do hộ cụ K đã xây dựng cho hộ ông Lưu Văn Đ được quyền sở hữu, sử dụng và có trách nhiệm thanh toán giá trị đất và giá trị tường xây cho gia đình cụ K là phù hợp với thực tế khách quan. Phần diện tích 5,3m^2 ở phía ngoài cổng nhà ông Lưu Văn Đ, hai bên đã thỏa thuận với nhau xác định là lối đi chung, không phải thanh toán giá trị đất cho nhau nên cần công nhận sự thỏa thuận này. Ông T kháng cáo với nội dung buộc ông Lưu Văn Đ phải trả lại phần diện tích đất đang tranh chấp là 15,7m^2 và gia đình ông T bồi thường thiệt hại phần mà nguyên đơn đã xây dựng trên phần đất lấn chiếm này là không phù hợp với thực tế nên không được chấp nhận. Để đảm bảo lối đi cho gia đình ông Đ, đề nghị: Căn cứ khoản 1 Điều 308 BLTTDS; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 109/2023/DS-ST ngày 12/7/2023 của TAND huyện Hải Hậu.

Về án phí: Đương sự phải nộp theo quy định của 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, căn cứ kết quả tranh luận tại phiên toà, HĐXX nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Đình T làm trong thời hạn luật định, được Hội đồng xét xử xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Tại phiên tòa, các đương sự đều thống nhất:

Theo như kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc hiện trạng sử dụng thì: Phần đất có diện tích S4= 5,3m^2 xác nhận là lối đi chung của hai gia đình.

Phần đất có diện tích S3= 15,7m^2 hiện đã đổ bê tông, ông Lưu Văn Đ là người đã đổ bê tông trên phần đất này. Trị giá phần bê tông đổ trên đất là 2.000.000 đồng.

Đến nay, hộ ông Đ, bà K chỉ có tranh chấp phần đất có diện tích S3= 15,7m^2 theo như đo đạc còn không có tranh chấp gì với các hộ liền kề khác.

[3] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Đình T, Hội đồng xét xử nhận thấy:

3.1. Về nguồn gốc đất tranh chấp: Căn cứ tài liệu, chứng cứ do các đương sự cung cấp và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thì thửa đất số 65, tờ bản đồ số 5 xã H, huyện H, tỉnh Nam Định có nguồn gốc do ông Lưu Văn Đ nhận chuyển nhượng của cụ Trần Thị Sinh t khoảng năm 1987 - 1988; đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 225038 ngày 27/9/2004, diện tích 1.181m^2 mang tên hộ ông Lưu Văn Đ. Thửa đất số 66 tờ bản đồ số 5 xã H, huyện H, tỉnh Nam Định của hộ bà Nguyễn Thị K và hộ ông Nguyễn Văn Đ1 (con trai bà K) có nguồn gốc của ông cha để lại cho vợ chồng bà K; đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 25/12/1997 cho bà Nguyễn Thị K, diện tích 1.535m^2 và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 25/12/1997 cho hộ ông Nguyễn Văn Đ1 (con bà K) sử dụng diện tích 188m^2 nhưng còn chung thửa.

Theo cung cấp của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H và UBND xã H thì: Hồ sơ địa chính của hai thửa đất không có số liệu kích thước các cạnh của thửa đất, không có sơ đồ giải thửa, không có thông tin đăng ký biến động do giao dịch chuyển quyền hoặc giải quyết tranh chấp ranh giới đất liên quan đến hai thửa đất từ khi cấp giấy chứng nhận đến nay.

3.2. Theo kết quả đo đạc hiện trạng: Thửa đất số 65 của hộ ông Lưu Văn Đ đang sử dụng có diện tích là S1= 1.217m^2; Thửa đất số 66 của hộ bà Nguyễn Thị K và ông Nguyễn Văn Đ1 (con bà K) đang sử dụng có diện tích là S2= 1.703m^2.

Theo ông Nguyễn Văn Đ1, tại vị trí phía Nam thửa đất của hộ bà K, ông Nguyễn Văn Đ1 là giáp với đường xóm còn có phần diện tích S5= 32m^2; trước đây gia đình bà K vẫn sử dụng nhưng từ tháng 10/2022 gia đình bà K đã xây lại tường rào lùi vào phía đất của gia đình bà so với vị trí tường rào cũ khoảng hơn 01m nên đất của hộ bà K là không thiếu. Bà K, ông T cho rằng gia đình ông, bà đã xây tường rào và nhận mốc giới đất lùi vào phía trong thổ của mình vì phần diện tích đất này (S5= 32m^2) là thuộc đường xóm, do gia đình lấn chiếm trước

đây. Xem xét, đối chiếu bản đồ địa chính xã H lập năm 1994 thì ranh giới phía Nam giáp đường xóm của hộ bà K và các hộ liền kề đều thẳng hàng với nhau nhưng hiện tại gia đình bà K đã tự xây tường rào và nhận mốc giới đất lùi vào phía trong thổ của mình so với các hộ liền kề khác; làm giảm diện tích thửa đất là 32m^2. Do vậy, việc gia đình bà K xác định phần diện tích 32m^2 ở phía Nam thửa đất là đất thuộc đường xóm là không có căn cứ.

Như vậy, diện tích hiện trạng của hai thửa đất đều đang tăng so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho các hộ.

3.3. Các đương sự đều xác nhận, ranh giới giữa hai thửa đất trước đây là giậu tre hóp và rãnh nước. Gia đình ông Lưu Văn Đ đã sử dụng ngõ đi phía Tây Nam, giáp đất của bà K để ra đường xóm từ khi mua đất của cụ S2 cho đến nay. Ông Lưu Văn Đ, bà Nguyễn Thị K đều tự nhận giậu tre hóp và rãnh nước là của gia đình mình nhưng lại không đưa ra được chứng cứ chứng minh.

3.4. Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ thì: Thửa đất số 65 tờ bản đồ số 5, địa chỉ: Xóm B xã H, huyện H, tỉnh Nam Định mang tên hộ ông Lưu Văn Đ. Ranh giới thửa đất trên thực địa: Cạnh phía Đông giáp thổ anh Q đã xây tường rào gạch bi lưới B40 do hai nhà xây chung; cạnh phía Nam giáp thổ số 88 của hộ ông P1 là tường rào xây bằng bi xỉ do ông P1 xây; cạnh phía Bắc giáp đường mương nhưng hiện không còn đường, ông Đ đã xây tường rào gạch bi ngăn cách.

3.5. Theo bản đồ địa chính xã H lập năm 1994 (là cơ sở cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hai hộ) thì thửa đất số 65 đứng tên hộ ông Lưu Văn Đ không có lối đi ra đường xóm phía Nam vì bị vây bọc bởi các thửa đất liền kề là hộ bà K và hộ ông P1; chỉ thể hiện giáp đường xóm ở phía Bắc thửa đất. Tuy nhiên, trên thực tế và tại phiên tòa các đương sự đều xác nhận hộ ông Lưu Văn Đ vẫn sử dụng lối đi phía Tây Nam giáp với đất bà K từ trước đến nay; ngoài lối đi phía Tây Nam thổ đất mà gia đình ông Đ đang sử dụng thì hộ ông Lưu Văn Đ không còn lối đi nào khác vì các vị trí khác của thổ đất đều bị vây bọc bởi các bất động sản khác.

Tại phiên tòa, ông Đ cho rằng gia đình ông sử dụng ngõ đi từ năm 1987 cho đến nay, ranh giới phía Bắc đất nhà ông chỉ giáp đất ruộng hai lúa do các gia đình bà T3, ông L2, ông M2, ông T4, bà N2 đang sử dụng; không có đường xóm ở phía Bắc đất nhà ông. Các đương sự cũng thừa nhận cạnh phía Bắc thổ đất của hộ ông Đ hiện hộ liền kề đã đổ đất làm trang trại nên không thể tạo mở lối đi qua được.

3.6. Tại phiên tòa, bà Nguyễn Thị K, ông Nguyễn Đình T trình bày: Năm 2011 khi bà K đi M vắng nhà thì ông Đ phá bụi tre hóp, lấp rãnh nước của gia đình bà K và đổ bê tông ngõ mở rộng ra lấn sang đất nhà bà K vào sát tường nhà cấp 4. Khi bà K về quê ở, ông Đ mới hỏi mượn đất, do nể nang tình cảm hàng xóm láng giềng và đất phía sau nhà cũng không sử dụng đến nên bà K đồng ý cho mượn nhưng hai bên chỉ nói miệng. Đến nay hai gia đình xảy ra mâu thuẫn nên bà K, ông T và gia đình không đồng ý cho gia đình ông Lưu Văn Đ sử dụng

phần đất ngõ diện tích S3=15,7m^2 theo như đo đạc nữa. Vì ảnh hưởng đến phần móng nhà và gia đình còn phải mở đường thoát nước.

3.7. Xét thấy, theo bản đồ địa chính xã H lập năm 1994 (là cơ sở cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hai hộ) thì thửa đất số 65 cấp cho hộ ông Lưu Văn Đ không có lối đi ra đường xóm phía Nam. Tuy nhiên, gia đình ông Lưu Văn Đ đã sử dụng ngõ đi phía Tây Nam, giáp đất của bà K để ra đường xóm từ khi mua đất của cụ S2 cho đến nay. Đến nay, phần diện tích S4= 5,3m^2 (được nối bởi các điểm mốc 6, 7, 8, 21, 20, 6) đã được các đương sự công nhận là lối đi chung của hai gia đình. Từ điểm mốc số 20 đến điểm mốc số 6 có độ dài 2,2m; từ điểm mốc số 6 đến điểm mốc số 7 có độ dài 2,5m. Như vậy, lối đi vào thổ đất nhà ông Lưu Văn Đ là đã đảm bảo được cho việc đi lại, sinh hoạt.

[4] Như vậy, ông Lưu Văn Đ khởi kiện yêu cầu buộc gia đình bà Nguyễn Thị K trả lại diện tích 15,7m^2 theo như đo đạc và xác định ranh giới đất giữa hai nhà; về ranh giới đất còn lại giáp các hộ khác thì ông không có tranh chấp gì. Cũng theo đo đạc hiện trạng sử dụng thì diện tích đất của hộ ông Lưu Văn Đ là đang thừa so với diện tích đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng là 36m^2. Cấp sơ thẩm đã xác định phần diện tích đất tranh chấp 15,7m^2 (ký hiệu S3) và phần diện tích 5,3m^2 (ký hiệu S4) có vị trí thuộc thửa đất số 66 của hộ bà Nguyễn Thị K và hộ ông Nguyễn Văn Đ1 sử dụng chung thửa là hoàn toàn có căn cứ pháp lý. Nhưng cấp sơ thẩm lại giao diện tích 15,7m^2 (ký hiệu S3) và bức tường gạch bi do gia đình bà K xây dựng trên đất cho hộ ông Lưu Văn Đ được quyền sở hữu, sử dụng và phải có trách nhiệm thanh toán trị giá đất, trị giá bức tường gạch bi cho gia đình bà K trong khi bà K không đồng ý là không phù hợp; và nhất là lối đi vào thổ đất nhà ông Lưu Văn Đ cũng đã đảm bảo được cho việc đi lại, sinh hoạt. Lối đi vào thổ đất hộ ông Lưu Văn Đ có cạnh phía Tây Nam (điểm 20-6) có độ dài 2,2m; chiều rộng mặt ngõ của hộ ông Lưu Văn Đ (điểm 6-7) có độ dài 2,5m như vậy là đã đảm bảo được cho việc đi lại, sinh hoạt. Không thể buộc hộ bà K phải bán đất cho hộ ông Lưu Văn Đ để lối vào thổ đất nhà ông Lưu Văn Đ "cho đẹp" theo như yêu cầu của ông Lưu Văn Đ được. Do vậy, kháng cáo của ông Nguyễn Đình T là có căn cứ nên được chấp nhận.

[5] Tại cấp phúc thẩm, các đương sự cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào mới khác để chứng minh cho yêu cầu của mình

[6] Do kháng cáo được chấp nhận nên đương sự có kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[7] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã phát sinh hiệu lực pháp luật.

Vì các lẽ trên,

Căn cứ: khoản 2 Điều 308; khoản 1 Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự. Sửa bản án sơ thẩm.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Điều 175, 176 Bộ luật Dân sự; Điều 166, 170, 203 Luật đất đai năm 2013

1. Bác yêu cầu khởi kiện của ông Lưu Văn Đ về việc buộc gia đình bà Nguyễn Thị K phải tháo rỡ đoạn tường bằng gạch bi cao khoảng 01m có chiều dài 8,3m; chiều rộng phía Nam 1,1m; chiều rộng phía Bắc 0,95m để trả lại diện tích đất đã lấn chiếm theo kết quả đo đạc là 15,7m^2

2. Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự: Phần đất có diện tích S4 = 5,3m^2 thuộc thửa số 66, tờ bản đồ số 5 tại xóm B, xã H, huyện H, tỉnh Nam Định (được nối bởi các điểm mốc số 6-7-8-21-20-6) thuộc lối đi chung của các hộ gia đình ông Lưu Văn Đ, bà Nguyễn Thị K và ông Nguyễn Văn Đ1

3. Ông Nguyễn Đình T có trách nhiệm thanh toán cho ông Lưu Văn Đ 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng) tiền trị giá phần bê tông do ông Lưu Văn Đ đã đổ trên phần đất có diện tích S3= 15,7m^2 thuộc thửa đất số 66, tờ bản đồ số 5 tại xóm 2, xã Hải Phong, huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định

4. Ranh giới quyền sử dụng đất giữa thửa đất số 65 (đứng tên hộ ông Lưu Văn Đ) và thửa đất số 66 (đứng tên hộ bà Nguyễn Thị K, ông Nguyễn Văn Đ1) thuộc tờ bản đồ số 5, tại xóm B, xã H, huyện H, tỉnh Nam Định được xác định bởi các đoạn nối các điểm mốc số 9-8-21

(Có sơ đồ xác định ranh giới kèm theo bản án).

5. Các đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai theo quy định của pháp luật.

6. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã phát sinh hiệu lực pháp luật.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- TACC, VKSCC;
- VKSND tỉnh Nam Định;
- TAND, VKSND huyện Hải Hậu;
- Chi cục THADS huyện Hải Hậu;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
Mai Thị Minh Hồng
(Đã ký)