

Bản án số: 175/2024/TCDS-PT
Ngày: 20 - 09 - 2024.
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 NĐ

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

Thẩm phán - Chủ tọa pH tòa: Ông Bùi Văn Biên.

Các thẩm phán:

+ Bà Mai Thị Minh Hồng.

+ Ông Lại Văn Tùng.

- Thư ký pH tòa: ông Bùi Xuân Sơn – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh NĐ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh NĐ tham gia pH tòa: ông Trần Mạnh Trường kiểm sát viên.

Ngày 16, 20 tháng 09 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh NĐ xét xử phúc thẩm công khai vụ án tranh chấp dân sự T2 lý số: 159/2024/TLPT-DS ngày 22/05/2024 về việc "Tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất".

Do bản án số 25/2024/DS-ST ngày 16 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện XT, tỉnh NĐ bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 340/2024/QĐPT-TCDS ngày 28/8/2024 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Mai Thị T, sinh năm 1956; địa chỉ: xóm 8, xã XN, huyện XT, tỉnh NĐ; có mặt.

- **Bị đơn:** Bà Đỗ Thị R, sinh năm 1956; địa chỉ: xóm 8, xã XN, huyện XT, tỉnh NĐ; có mặt.

-Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Chị Mai Thị T, sinh năm 1978; địa chỉ: 79/25, đường Phú Thọ Hoà, phường Phú Thọ Hoà, quận Tân Phú, TP Hồ Chí Minh; Chị T xin xét xử vắng mặt.

2. Chị Mai Thị H, sinh năm 1979; địa chỉ: 1197/42, đường Trần Phú, phường Lộc T Thành phố Bảo Lộc, Tỉnh Lâm Đồng; Chị H xin xét xử vắng mặt.

3. Chị Mai Thị N, sinh năm 1981; địa chỉ: 212, Lô C, chung cư quân đội, 468 Phan Văn Trị, phường 7, quận Gò Vấp, TP Hồ Chí Minh; Chị N xin xét xử vắng mặt.

4. Anh Mai Đức T, sinh năm 1983; địa chỉ: Khu đô thị Đặng Xá, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội; có mặt.

5. Anh Mai Văn T2, sinh năm 1989; địa chỉ: Chung cư ORIENTAL PLAZA, 665, Âu Cơ, phường Tân Phú, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh; Anh T2 xin xét xử vắng mặt.

-Người làm chứng:

1. Ông Mai Văn K: sinh năm 1959; địa chỉ: xóm 8, xã XN, huyện XT, tỉnh ND. Ông K xin vắng mặt.

2. Ông Mai Thế C, sinh năm 1953; địa chỉ: xóm 8, xã XN, huyện XT, tỉnh ND; Ông C xin vắng mặt.

3. Chị Lê Thị M, sinh năm 1979; địa chỉ: xóm 4, xã Hải Vân, huyện Hải Hậu, tỉnh ND; Chị M xin vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án tại pH tòa nguyên đơn bà Mai Thị T trình bày:

Bà và bà Đỗ Thị R là quan hệ họ hàng, chồng bà là Lê Chí Học nhưng bà và ông Học đã ly hôn từ năm 1990. Thửa đất bà đang sử dụng có nguồn gốc của ông Mai Văn K, ông K là em trai bà đã chuyển nhượng cho bà thửa đất này vào năm 1998 với giá 1,1 cây vàng. Thửa đất này do mình bà bỏ tiền ra mua, lúc đó 04 con bà còn nhỏ không có đóng góp gì.

Phía nam thửa đất nhà bà giáp đất phía bắc của nhà bà Đỗ Thị R (chồng bà R là ông Mai Gia Cát), phía bắc giáp nhà ông Mai Văn Mộc; phía tây giáp nhà ông Vũ Văn Trung và nhà ông Mai Văn Văn (giáp ao); phía đông giáp nhà bà Đặng Thị Thu, phía đông chạy về Bắc giáp nhà ông Thanh; tường bao phía đông, phía bắc và phía tây các hộ lân cận giáp nhà bà đã xây dựng và căng lưới B40 không có tranh chấp.

Năm 2001 do hoàn cảnh kinh tế gia đình khó khăn bà phải đi làm ăn ở trong miền nam và bà gửi tiền về để cho con gái bà là Lê Thị M thời điểm đó đang ở nhà bà trông coi quản lý nhà, nhờ thợ xây tường ngăn cách đất phía nam của nhà bà với phía bắc nhà bà R (khoảng năm 1999-2000). Khi xây bức tường này gia đình bà R yêu cầu phải xây lùi vào đất nhà không đúng với ranh giới đất. Do chị M không hiểu biết gì nên cứ nghe lời của bà R. Đến năm 2005 bà về thì bức tường đã xây rồi, bà phát hiện bức tường xây lùi vào đất của nhà mình, bà sang nói với nhà bà R nhưng bà R không nghe, phần đất để lại bà R vẫn sử dụng. Ngày 03/4/2006 UBND huyện XT đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà mang tên Mai Thị T thửa đất số 30, tờ bản đồ số 15 diện tích đất 510m², đất ở 230m², đất ao 280m².

Ngày 12/3/2022 (AL) bà R đứng ra xây nhà, bà có ra đo từ chân móng tường cũ của nhà bà R ra đến bức tường rào (trước đây xây cao hơn 1m) nhà bà rộng là 2,5m và chạy từ đông về tây khoảng 28 m diện tích đất lấn sang là 70 m². Trước đó căn nhà cũ của nhà bà R là nhà cấp 4 và dột danh giữa đất nhà bà R và nhà bà là khoảng 50cm (phần đất đó bà R cấy hàng giống).

Thời gian bà không nhớ lúc đó nhà bà R đã xây nhà gần xong thì bà mới làm đơn ra chính quyền xã XN giải quyết. Sau khi bà đưa ra xã thì bà R tiếp tục xây bức tường ngăn cách đất nhà bà R với nhà bà mà bức tường và 1 phần của nhà bà R đã xây lấn sang đất nhà bà hết phần đất tranh chấp.

Khi hoà giải ở xã XN, uỷ ban nhân dân xã đã khuyên hai gia đình giữ gìn tình cảm và thoả T với nhau nhưng hai bên không thoả T được. Hiện nay nhà bà R đã xây nhà kiên cố và lấn sang phần đất nhà bà, bà đề nghị Toà án căn cứ vào trích lục bản đồ lập năm 1992 để làm căn cứ. Bà xác định ranh giới, mốc giới đất của nhà bà và nhà bà R là tính từ chân móng cũ của nhà bà R ra 30cm là đất của nhà bà R còn lại là đất của nhà bà và xác định ranh giới giữa hai nhà. Khi T hành đo đạc bà đã chỉ mốc giới của nhà bà từ bức tường hiện tại nhà bà đi vào phần đất của nhà bà Đỗ Thị R là 2,5m nữa đó là mốc giới của hai nhà. Kết quả đo đạc diện tích là 39,7m². Chỗ phần đất ngõ bà chỉ nhận mốc giới từ bức tường đi vào phần đất của nhà R là 2.3m là ranh giới của hai thửa đất. Theo số liệu là 19.7m², diện tích thừa không phải là căn cứ cho xác định mốc giới. Ngay cả phần diện tích đất của nhà bà R đo cũng thừa ra so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nhưng gia đình bà R đã xây nhà kiên cố sang đất nhà bà, bà R phải thanh toán tiền bằng giá trị quyền sử dụng đất, mốc giới đất của nhà bà và nhà bà R là hiện trạng móng nhà hoặc mái đưa ra đến đâu để làm ranh giới mốc giới.

**Bị đơn bà Đỗ Thị R trình bày:* Bà và bà Mai Thị T là quan hệ họ hàng, bà T là em con ông chú bên chồng bà. Chồng bà là Mai Gia Cát, sinh năm 1949, chết năm 2016. Bà và ông Mai Gia Cát có 5 người đẻ không có con nuôi gồm: Mai Thị T; Mai Thị H; Mai Thị N; Mai Đức T; Mai Văn T2. Khi bà và ông Cát lấy nhau vào năm 1976, khoảng năm 1977 vợ chồng bà có mua một thửa đất của ông Mai Văn Đâu diện tích khoảng 500m². Khoảng năm 1980 ông Mai Văn Khánh là em trai của ông Mai Văn Cát sang ở phần đất mà vợ chồng bà mua. Sau đó bố chồng bà là cụ Mai Thanh Tra dàn xếp với các con là để ông Mai Gia Cát ở phần đất của cụ Tra. Khi ông Cát và ông Mai Văn Khánh ở thì ranh giới giữa hai thửa đất của ông Cát, ông Khánh là một rãnh thoát nước, rãnh thoát nước này nằm ở phần đất của nhà bà. Nhà của cụ Tra để lại cho vợ chồng tôi tính từ móng nhà ra đến rãnh thoát nước rộng khoảng 2m chạy dài từ đông về tây. Thửa đất mà bà đang sử dụng, ngày 31/12/2003 đã được UBND huyện XT cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Mai Gia Cát, vợ Đỗ Thị Dậu tại thửa đất số 62, tờ bản đồ số 15 diện tích 505m², trong đó đất ở 255 m², đất ao là 250m².

Khoảng năm 1986 ông Mai Văn Khánh đi vào vùng kinh tế mới để làm ăn nên không có nhu cầu sử dụng thửa đất mà trước đó vợ chồng bà mua và sau đó ông Khánh ở một thời gian đã nhượng lại cho ông Mai Văn K là em trai của bà Mai Thị T. Khi ông Khánh ở thửa đất này đã kiến thiết xây dựng 3 gian nhà cấp 4 và các công trình phụ trợ. Khi ông K đến ở và kiến thiết thêm công trình phụ trợ. Khi ông Khánh chuyển nhượng cho ông K sử dụng thửa đất trên thì ranh giới thửa đất nhà bà và đất của ông K nhận chuyển nhượng vẫn như thế. Gia đình ông K sinh sống trên

thửa đất này được mấy năm sau đó lại chuyển nhượng lại cho bà Mai Thị T, khi ông K nhượng lại cho bà T không chỉ mốc giới giáp ranh gì hết. Khi bà T nhận chuyển nhượng đất của ông K thì rãnh thoát nước giữa hai thửa đất vẫn như thế. Mốc giới đất của nhà bà và nhà ông Khánh là rãnh thoát nước phân ranh giới giữa hai thửa đất rộng 40cm sâu 30cm chạy dài từ đông sang tây để phân định hai thửa đất. Rãnh thoát nước là nằm trên đất của nhà bà. Khi ông Khánh nhượng lại đất cho ông K phân định ranh giới đất vẫn như vậy.

Bà T ở một thời gian sau đó bà T đi làm ăn, vợ chồng bà cũng đi ở với các con trong Sài Gòn, ở nhà con rể bà T là anh Châu và vợ là Mai Thị M đến xây tường rào trên rãnh thoát nước thuộc đất nhà bà. Khi con bà T xây tường rào hai bên không nhận mốc giới, thời gian vào khoảng năm 2009- 2012. Khi về vợ chồng tôi phát hiện tường rào đã xây nhưng đôi bên gia đình không ai có ý kiến gì.

Do căn nhà các cụ để lại cho vợ chồng bà sử dụng đã xuống cấp, năm 2022 bà đã dỡ đi để xây dựng nhà mái bằng mới. Khi xây dựng nhà mới tính từ móng tường rào phần đất mà trước đây để làm rãnh thoát nước để khoảng cách từ 1,2m đến 1,5m. Khi xây móng nhà hai bên không xảy ra tranh chấp nhưng khi xây tường rào thì bà T ra ngăn cản và đập tường rào của nhà bà T trước đây đã xây và đồng thời đập tường rào nhà bà, lý do bà T cho rằng tường rào nhà bà xây trên đất của nhà bà T. Bà phản ứng xây tường rào trên đất của nhà bà không xây trên đất của nhà bà T, sau đó bà có báo cáo với chính quyền, cơ sở xóm, cơ sở đã đến lập biên bản. Bà có đơn đề nghị UBND xã về hành vi phá hoại tài sản của gia đình bà đối với bà T. Khi UBND xã hoà giải hai gia đình đã căn cứ vào sơ đồ địa chính để phân tích đất đai cho hai gia đình đi đến thoả T nhưng không được. Do vậy là bà Mai Thị T đã làm đơn khởi kiện tranh chấp mốc giới đối với bà.

Bà Mai Thị T cho rằng gia đình bà lấn đất và xác định ranh giới đất giữa hai nhà là từ chân móng tường nhà trước đây ra 30cm nữa là đất của nhà bà là bà không nhất trí với ý kiến của bà T, khi đo đạc căn cứ vào kết quả đo đạc bà T cho rằng đất của nhà bà từ bức tường hiện tại nhà bà T đi vào phần đất nhà bà là 2,5m, phần đất giáp đất ngõ đi bà T nhận vào 2,3m xác định là mốc giới bà không nhất trí. Mặc dù đo đạc hiện trạng diện tích đất của nhà bà tăng lên so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là giữa gia đình bà và vợ chồng ông Viên đã thống nhất chia đất ao của cụ Tra. Bà xác định mốc giới của hai thửa đất là bức tường bà T đã xây, còn phần đất phía ngoài ngõ là ngõ đi chung không thuộc quyền sử dụng đất của bà T. Vì vậy, bà đề nghị Toà án căn cứ vào quy định của pháp luật để giải quyết đảm bảo quyền lợi cho gia đình bà.

-Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan

Anh Mai Đức T trình bày: Anh nhất trí với lời trình bày của bà R và không bổ sung.

Chị Mai Thị T, chị Mai Thị H, chị Mai Thị N, anh Mai Văn T2 đều trình bày:
Nhất trí theo ý kiến của bà R.

- *Người làm chứng:*

Ông Mai Văn K trình bày: Ông và bà Mai Thị T là quan hệ anh em, ông gọi bà T là chị gái. Thửa đất gia đình bà T đang sử dụng có nguồn gốc ban đầu là của ông Mai Văn Đấu là bác họ nhượng lại cho ông Mai Gia Cát, ông Cát nhượng lại cho ông Mai Văn Khánh và sau đó ông Khánh nhượng lại cho ông, khi chuyển nhượng đất cho nhau chỉ nói miệng với nhau không làm văn bản giấy tờ. Năm 1998 ông chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Mai Thị T không có giấy tờ mà chỉ nói miệng với nhau. Sau khi chuyển nhượng đất cho bà T thì ông sang ở thổ đất của bố mẹ ông. Khi ông sử dụng thửa đất này nay là bà T sử dụng thì thửa đất đó ông kiến thiết xây dựng nhà ở, các công trình phụ, sau khi chuyển nhượng cho bà T thì bà T có kiến thiết thêm công trình.

Khi ông chuyển nhượng đất cho bà T các hộ giáp ranh chưa xây dựng tường bao. Ông chuyển nhượng đất cho bà T không chỉ mốc giới đất, đất của nhà ông giáp với đất giáp ranh với các hộ lân cận, bản thân ông không biết là đất nhà mình từ đâu đến đâu, không biết là bao nhiêu mét vuông, thời điểm đó nhà ông cũng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; thửa đất không có kích thước cạnh. Khi ông sử dụng thửa đất này đất phía Nam nhà ông giáp đất phía bắc của nhà bà R không có tường bao mà giáp hai thửa đất là rãnh thoát nước. Khi bà T và bà R xảy ra tranh chấp ông đã động viên khuyên giải để thống nhất nhưng hai bên không nghe.

Ông Mai Thế C trình bày: Ông và bà Mai Thị T, bà Đỗ Thị R có quan hệ họ hàng, bà Mai Thị T là em gái ông, chồng bà R là ông Mai Gia Cát là con ông bác ruột. Thửa đất của vợ chồng ông (vợ ông là Nguyễn Thị My, sinh năm 1958) đang sử dụng có nguồn gốc của bố mẹ ông để cho (cụ Mai Văn Liễu). Thửa đất của gia đình ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích đất 380m². Trên thửa đất này vợ chồng ông đã xây dựng các công trình như nhà, bếp và một số hạng mục khác.

Ngày 29/12/2023, khi Tòa án T hành khảo sát đo đạc thẩm định định giáp phần đất đang tranh chấp giữa bà Mai Thị T với bà Đỗ Thị R; phần đất phía đông của nhà bà R giáp với phần đất phía tây của nhà ông, hai bên nhận mốc giới có nhận sang nhau một đoạn rộng là 40cm. Theo kết quả đo đạc thể hiện hai gia đình đang nhận chỗ đó là 2,6m² (dài 13,68m, rộng 0,4m). Nay ông và bà R đã thống nhất được mốc giới với nhau là vợ chồng ông để cho bà R sử dụng rộng 20cm, dài 10,97m, diện tích 1,3m², hai bên không còn tranh chấp liên quan gì nữa.

Chị Lê Thị M trình bày: Chị là con gái của bà Mai Thị T, thửa đất bà T đang sử dụng là nhận chuyển nhượng của ông Mai Văn K, ông K là em trai bà T. Khi bà T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông K, những người con của bà T không ai có đóng góp gì hết. Khoảng năm 2000, 2001 bà T đang làm ăn ở trong Nha Trang. Bà T có nói với chị là mẹ đi làm ăn con ở nhà tìm người nhờ xây bức tường mốc giới đất giữa nhà bà T với đất của ông Mai Gia Cát (bà R). Sau đó chị mời thợ

đến xây bức tường. Lúc thợ đến làm ban đầu đất nhà ông Cát tính từ tường nhà ra khoảng dốt danh nhưng ông Cát cấm mốc để cho thợ xây bức tường hiện tại bây giờ, khi sự việc xảy ra bức tường bị phá dỡ còn lại cao khoảng 30cm. Lúc đó chồng chị là anh Ngô Văn Châu bảo chị là bác Cát cấm như thế thì xây như vậy đất đai không đáng gì. Sau đó thợ họ xây, xây cao khoảng 1,5m từ mặt sân lên. Sau khi xây xong hai bên gia đình không xảy ra tranh chấp gì nữa.

Sau khi bà T về có bảo chị tại sao lại xây như thế này, chị nói với bà T là bác Cát bảo xây như thế thì xây, sau đó bà T tiếp tục đi làm ăn và không có ý kiến ngay với chính quyền địa phương thời điểm đó. Cách đây khoảng hơn một năm giữa bà T và bà R xảy ra tranh chấp khi bà R làm nhà. Còn lại tường bao phía tây, phía đông, phía bắc xây cao khoảng 40 cm và trên có lưới B40 bà T xây năm nào thì chị không nắm được. Tứ cận thửa đất phía tây thổ đất giáp nhà ông Trung, ông Văn, phía bắc giáp nhà ông Vũ, phía đông giáp nhà bà Hoà. Nay bà T khởi kiện đối với bà R về mốc giới quyền sử dụng đất là việc giải quyết của hai bà, chị không liên quan đến vụ án.

**Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản:*

- Giá đất ở theo giá thị trường là 5.000.000đ/m²; giá đất vườn, ao là 2.300.000đ/m².

- Đối với tài sản của nhà bà R: 01 nhà xây 2 tầng kiểu nhật lợp mái ngói xây dựng năm 2023; tổng diện tích là 357,17m² giá trị còn lại 1.700.000.000đ; Phía sau nhà có 01 bức tường dài 17m x 10,4m = 27m; cao 60cm diện tích là 16,44m² (xây năm 2023) giá trị là 11.000.000đ; trước nhà và 02 bên hông nhà có đồ sân bê tông diện tích 152,25m² làm năm 2023 giá trị còn lại 30.000.000đ. Phía trước ngôi nhà và sân có 01 ao, 01 bức tường gạch bao quanh thửa đất dài 17,7m, cao 1,6m = 28,32m² giá trị còn lại 21.000.000đ.

- Đối với tài sản của nhà bà T: Bức tường phá dỡ không còn giá trị.

**Kết quả thu thập tài liệu chứng cứ tại UBND xã XN.*

* Về quan hệ gia đình: Bà Mai Thị T và bà Đỗ Thị R còn họ hàng với nhau.

*Về nguồn gốc đất đang tranh chấp:

-Thửa đất bà Mai Thị T đang sử dụng có nguồn gốc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Mai Văn K. Ngày 03/4/2006 UBND huyện XT cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Mai Thị T tại thửa đất số 30, tờ bản đồ số 15, diện tích đất 510m², đất ở 230m², đất ao 280m².

Thửa đất của bà Đỗ Thị R đang sử dụng có nguồn gốc của ông Mai Văn Cha là bố đẻ của ông Mai Gia Cát để cho. Ngày 31/12/2003 đã được UBND huyện XT cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ Mai Gia Cát tại thửa đất số 62, tờ bản đồ số 15 diện tích đất 505m², đất ở 255m², đất ao 250m². Cạnh thửa đất của ông Cát là đất của cụ Tha (Cha) bố đẻ của ông Cát (chung thửa đất) diện tích 400m², đất ao 300m², đất ở 100m².

* Căn cứ kết quả đo đạc thực tế ngày 29/12/2023

- Diện tích đất của nhà bà Mai Thị T 519,4m², chưa cộng phần tranh chấp là 39,7m² và đất giáp ngõ 19,7m² (nếu cộng là 578,8m²)

- Diện tích đất của bà Đỗ Thị R thể hiện 642,9m² và cộng với 1,3m² (tranh chấp giải quyết xong với ông Mai Văn C) là 644,2m², chưa cộng phần tranh chấp 39,7m²; 19,7m² (giáp đất ngõ) bà T đang nhận.

* So sánh bản đồ qua các thời kỳ:

- *Đối với đất của nhà Mai Thị T;*

+ Bản đồ lập năm 1992 của xã XN và chỉnh lý năm 2003 và năm 2006 để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 30 tờ bản đồ số 15, diện tích đất 510m², đất ở 230m², đất ao 280m² mang tên T.

- Bản đồ lập năm 2011, tại thửa đất số 72, tờ bản đồ số 48 của xã XN thể hiện đất của bà T là 535,6m² đất ở 348,4m², đất ao 167,2m².

So sánh bản đồ lập năm 1992 và chỉnh lý năm 2003 và năm 2006 với bản đồ lập năm 2011 thì diện tích đất ở bản đồ lập năm 2011 tăng lên 25,6m² (lý do tăng là khi đo đạc bà T đã nhận cả phần đất ngõ đi vào đất của nhà mình).

+ Sổ mục kê ruộng đất lập năm 1992 thể hiện Mai Văn K diện tích đất 510m², đất ao 280m², đất ở 230m². (Chính thửa đất này ông Mai Văn K đã chuyển nhượng cho bà Mai Thị T).

- *Đối với đất của nhà bà Đỗ Thị R (ông Mai Gia Cát).*

+ Bản đồ lập năm 1992 của xã XN và chỉnh lý năm 2003 để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 62, tờ bản đồ số 15 mang tên Cát, Tha (ông Tha là bố đẻ của ông Cát) diện tích 905m², trong đó ông Cát 505m², đất ở 255m², đất ao 250m², Tha; đất ao 300m², đất ở 100m².

+ Bản đồ lập năm 2011 của xã XN thể hiện thửa đất số 74, tờ bản đồ số 48 mang tên hộ ông Cha (Tha), hộ ông Cát và hộ ông Viên diện tích 1427,7m²; diện tích đất ông Cha; ao 310,8m², ông Cát, đất ở 405,1m², đất ao 172,2m², ông Viên đất ở 353,0m², đất ao 186,6m² (có ghi phần đất tranh chấp)

So sánh bản đồ lập năm 1992 và chỉnh lý năm 2003 và bản đồ lập năm 2011 đất của nhà ông Cát (577,3m² -505m²) tăng 72,3m². Lý do tăng vào phần đất của ông Cha.

+ Sổ mục kê ruộng đất lập năm 1992 thể hiện Mai Văn Cát diện tích đất 505m², đất ao 250m², đất ở 255m², ông Mai Văn Cha thể hiện diện tích đất 400m², đất ao 300m², đất ở 100m².

* So với kết quả đo đạc thực tế với bản đồ thì:

- Đất của bà Mai Thị T có diện tích là 519,4m² so với bản đồ lập năm 1992 và bản đồ năm 1992 chỉnh lý năm 2003 và năm 2006 tăng lên 9,4 m² (519,4m²-510m²); chưa cộng phần đang tranh chấp 39,7m². Nếu cộng vào thì diện tích đất của nhà bà T là 559,1m²), chưa cộng phần giáp đất ngõ 19,7m².

- Đất của nhà bà Đỗ Thị R có diện tích 644,2m² đã cộng 1,2m² (bà T và ông C đã thoả T (642,9m² +1,3m²) chưa cộng phần tranh chấp là 39,7m², và 19,7m²), nếu cộng 703,6m²).

* So sánh kết quả đo đạc thực tế với việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các hộ:

- Đất của bà Mai Thị T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 03/4/2006 diện tích đất 510m² so với kết quả đo đạc là 519,4m² tăng 9,4m² (519,4m² – 510m²) chưa cộng phần tranh chấp tăng 39,7m²), chưa cộng phần tranh chấp 19,7m² giáp đất ngõ.

- Đối với đất của nhà bà Đỗ Thị R được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 31/12/2003 diện tích đất 505m² so với kết quả đo đạc diện tích 644,2m² tăng lên 139,2m² (644,2- 505), lý do tăng phần đất ao của ông Cha để lại cho bà Đỗ Thị R), chưa cộng với phần tranh chấp là 39,7m², trong đó đất ao của ông Cha nay bà R đang sử dụng 19,7m² giáp đất ngõ vào nhà bà Mai Thị T, trong khi đó đất ngõ không nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà nhà Mai Thị T. Do vậy phần đất ao bà Đỗ Thị R đang sử dụng không liên quan đến phần đất tranh chấp và bà T không được nhận phần đất ngõ này.

* Đối chiếu về ranh giới thực tế đất giữa bà Mai Thị T với đất của nhà bà Đỗ Thị R so với bản đồ qua các thời kỳ.

Bản đồ lập năm 1992 và bản đồ lập năm 1992 chỉnh lý năm 2003 và năm 2006 là cơ sở để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Mai Thị T, hộ ông Mai Gia Cát được thể hiện phần đất phía Nam nhà bà T giáp với đất phía bắc của nhà bà R thể hiện góc vuông thước thợ góc đông bắc thửa đất nhà bà R và phía đông nam nhà bà T đã xây bức tường cũng như giáp bức tường của bà T và bà R đã xây là phù hợp với hiện trạng các bên đang sử dụng (Do vậy phần đất tranh chấp mà bà T nhận sang đất của nhà bà R là 39.7m² cũng như 19,7m² giáp đất ngõ là không phù hợp không có căn cứ).

* Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Mai Thị T và hộ ông Mai Gia Cát (bà Đỗ Thị R) là cấp theo đại trà.

* Lý do xảy ra tranh chấp: Năm 2023 bà Đỗ Thị R xây tường rào giáp ranh hai nhà thì bà T và bà R xảy ra tranh chấp về mốc giới.

Sau khi nhận được đơn của bà Mai Thị T UBND xã đã T hành hoà giải giữa bà Mai Thị T và bà Đỗ Thị R, địa phương đã động viên khuyên giải hai bên nhưng không thành.

Quan điểm của địa phương: Nay bà Mai Thị T khởi kiện mốc giới quyền sử dụng đất đối với bà Đỗ Thị R đề nghị Tòa án tiếp tục hòa giải giữa các bên để thoả T là tốt nhất còn không giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại PH toà nguyên đơn, bị đơn vẫn giữ nguyên quan điểm yêu cầu của mình.

Bản án sơ thẩm đã quyết định:

1. Căn cứ vào: Điều 166, Điều 176 của Bộ luật dân sự; Điều 5, Điều 100, Điều 166 của Luật đất đai năm 2013; Điều 147 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

2. Xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Mai Thị T đối với bà Đỗ Thị R.

Giữ nguyên hiện trạng mốc giới phía nam thửa đất nhà bà Mai Thị T là mép ngoài bức tường phá dỡ của nhà bà T với phía bắc thửa đất của nhà bà Đỗ Thị R là mốc giới (Từ điểm số 9 đến điểm số 20 thể hiện đường nét đậm là mốc giới, ranh giới).

Bà Mai Thị T được quyền sử dụng diện tích đất 521,1m² tại thửa đất số 30, tờ bản đồ số 15 nay là thửa đất số 72, tờ bản đồ số 48 tại xóm 8, xã XN, huyện XT, tỉnh ND.

Bà Đỗ Thị R cùng chị Mai Thị T, chị Mai Thị H, chị Mai Thị N, anh Mai Đức T, anh Mai Văn T2 được quyền sử dụng diện tích đất 701,9m² tại thửa đất số 62, tờ bản đồ số 15 nay là thửa đất số 74, tờ bản đồ số 48 tại xóm 8, xã XN, huyện XT, tỉnh ND.

(Về diện tích, ranh giới, độ dài các cạnh của thửa đất được mô tả chi tiết trong sơ đồ kèm theo).

Đương sự có trách nhiệm liên hệ đăng ký quyền sử dụng đất với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai để điều chỉnh cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Miễn án phí cho bà Mai Thị T.

4. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại pH tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại pH tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

Bà Mai Thị T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 25/2024/DSST ngày 16/4/2024 của Tòa án nhân dân huyện XT, tỉnh ND. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại nội dung bản án sơ thẩm, và các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Kết quả thẩm định và định giá tài sản lần 2 cũng như kết quả thẩm định lần đầu, các bên đều sử dụng diện tích đất lớn hơn số diện tích đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cụ thể Bà T đang sử dụng 518 m² không tính phần diện tích tranh chấp. bà Đậu sử dụng 745 m² tính cả phần diện tích tranh chấp.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Ý kiến của Kiểm sát viên:

Thẩm phán, thư ký pH tòa đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự trong quá trình giải quyết vụ án. Đương sự đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung cấp sơ thẩm đã giải quyết về ranh giới đúng pháp luật. tuy nH giải quyết Bà Mai Thị T được quyền sử dụng diện tích đất 521,1m² tại thửa đất số 30, tờ bản đồ số 15 nay là thửa đất số 72, tờ bản đồ số 48 tại xóm 8, xã XN, huyện XT, tỉnh ND.

Bà Đỗ Thị R cùng chị Mai Thị T, chị Mai Thị H, chị Mai Thị N, anh Mai Đức T, anh Mai Văn T2 được quyền sử dụng diện tích đất 701,9m² tại thửa đất số 62, tờ bản đồ số 15 nay là thửa đất số 74, tờ bản đồ số 48 tại xóm 8, xã XN, huyện XT, tỉnh ND. *(Về diện tích, ranh giới, độ dài các cạnh của thửa đất được mô tả chi tiết trong sơ đồ kèm theo).*

Đương sự có trách nhiệm liên hệ đăng ký quyền sử dụng đất với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai để điều chỉnh cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án.

Việc quyết định như vậy là vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng k3 Đ 308 Bộ luật tố tụng dân sự huỷ phần quyết định trên của bản án sơ thẩm. Đề nghị áp dụng Căn cứ k1 điều 308 , của Bộ luật Dân sự năm 2015; giữ nguyên phần còn lại của bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng: bà Mai Thị T kháng cáo trong thời hạn luật định, Toà án cấp phúc thẩm tỉnh ND xét xử phúc thẩm vụ án là đúng thẩm quyền

[2] quan hệ pháp luật: Thửa đất bà Mai Thị T đang sử dụng có nguồn gốc là nhận chuyển nhượng của ông Mai Văn K là em trai bà T. Ngày 03/4/2006 UBND huyện XT cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Mai Thị T tại thửa đất số 30, tờ bản đồ số 15, diện tích đất 510m², đất ở 230m², đất ao 280m².

Đối với thửa đất bà Đỗ Thị R (chồng là Mai Gia Cát) có nguồn gốc là của cụ Mai Gia Cha (Tha) là bố đẻ của ông Mai Gia Cát để cho. Ngày 31/12/2003 đã được UBND huyện XT cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ Mai Gia Cát tại thửa đất số 62, tờ bản đồ số 15 diện tích đất 505m², đất ở 255m², đất ao 250m². Cạnh thửa đất của ông Cát là đất của cụ Cha (Tha) bố đẻ của ông Cát (chung thửa đất) diện tích 400m², đất ao 300m², đất ở 100m².

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Mai Thị T, ông Mai Gia Cát cùng vợ là Đỗ Thị R là cấp theo đại trà dựa trên hình thể của bản đồ lập năm 1992 và chỉnh lý năm 2003.

Bà Mai Thị T trình bày năm 1998 khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Mai Văn K, ông K có chỉ mốc giới giáp ranh với các hộ lân cận. Còn ông Mai Văn K trình bày khi ông chuyển nhượng thửa đất này cho bà Mai Thị T, ông không biết diện tích đất là bao nhiêu mét vuông, ông không bàn giao mốc giới giáp

danh tứ cận. Bà T cho rằng đất phía Nam của nhà bà giáp với đất phía bắc của nhà R tính từ nhà cũ của bà R ra đến bức tường rào nhà bà T (trước đây xây cao hơn 1m) rộng là 2,5m và chạy từ đông sang tây khoảng 28 m diện tích đất lấn sang là 70 m². Trước đó căn nhà cũ của nhà bà R là nhà cấp 4 và dọt danh giữa đất nhà bà R và nhà bà là khoảng 50cm (phần đất đó bà R cấy hàng giong). Bà đề nghị Toà án căn cứ vào bản đồ lập năm 1992 để xác định mốc giới cho gia đình bà.

Bà Đỗ Thị R thì cho rằng thửa đất gia đình bà đang sử dụng có nguồn gốc của ông Mai Thanh Cha (Tha) là bố chồng bà. Thửa đất bà Mai Thị T đang sử dụng chính là thửa đất của vợ chồng bà, vợ chồng bà đã để lại cho ông Mai Văn Khánh. Khoảng năm 1986 ông Mai Văn Khánh đi vào vùng kinh tế mới để làm ăn không có nhu cầu sử dụng thửa đất này nên đã nhượng lại cho ông Mai Văn K là em trai của bà Mai Thị T. Khi ông Khánh chuyển nhượng cho ông K sử dụng thửa đất trên thì ranh giới thửa đất nhà bà và đất của ông Khánh nhận chuyển nhượng vẫn như hiện trạng. Khi ông K chuyển nhượng lại thửa đất này cho bà T không chỉ mốc giới giáp danh. Mốc giới giữa đất nhà bà với đất ông K là rãnh thoát nước rộng 40cm, sâu 30cm chạy từ đông sang tây (rãnh thoát nước nằm phần đất của ông Cha) là ranh giới hai thửa đất. Khi T hành đo đạc bản thân bà T nhận từ bức tường đập dở của nhà T đi vào phần đất nhà bà 2,5m chiều rộng, còn phần đất ap nhà bà giáp đất ngõ đi chung bà T nhận sang 2,3m chiều rộng và cho rằng đó là mốc giới của hai nhà, buộc bà phải trả lại phần đất lấn chiếm. Bà xác định ranh giới, mốc giới của hai thửa đất là hiện trạng bức tường bà T đã xây, phần đất ngoài giáp ngõ đi chung bà T không có quyền nhận sang phần đất ao nhà bà (mà hiện nay là đất nội).

Căn cứ vào bản đồ lập năm 1992 và bản đồ lập năm 1992 chỉnh lý năm 2003 thửa đất của nhà bà T (trước đây là của ông K và sổ mục kê ruộng đất lập năm 1992 thể hiện Mai Văn K diện tích đất 510m², đất ao 280m², đất ở 230m², thửa đất của ông Mai Gia Cát và bà Đỗ Thị R đoạn đang tranh chấp hình thể bản đồ thể hiện đất phía Nam nhà bà T giáp với đất phía bắc của nhà bà R là phù hợp với thực tế hiện trạng đang sử dụng và bản đồ lập năm 1992. Bà T nhận từ bức tường đã xây hiện tại vào phần đất của nhà bà R là 2,5m, dài 16.62m diện tích là 39,7m², trong khi đó giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T được cấp 510m², kết quả đo đạc là 519,4m² tăng 9,4m² nếu cộng với phần đất mà bà T nhận sang phần đất của nhà R thì diện tích của nhà T là 559,1m² (519,4m² + 39,7m²) cũng như sổ mục kê năm 1992 ông K ghi diện tích 510m². Vì vậy, bà T nhận sang đất của bà R là không phù hợp. Trong khi đó bản thân bà T đề nghị Toà án căn cứ vào bản đồ năm 1992 để xác định diện tích và mốc giới cho bà T, như vậy diện tích đất hiện của nhà bà T đã tăng lên so với diện tích bản đồ lập năm 1992 cũng như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông Mai Văn K trình bày gia đình ông sử dụng thửa đất này không biết ranh giới đất của nhà ông với các hộ lân cận như thế nào, không biết diện tích đất của mình sử dụng bao nhiêu mét vuông điều đó càng chứng minh việc bà T nhận sang phần đất của nhà bà R là không có cơ sở.

Ngoài ra bà T cho rằng đất ngõ đi vào gia đình bà là của nhà bà trong khi đó bản đồ lập năm 1992 phần đất ngõ được tách bạch bởi ngõ là ngõ đi chung, do vậy khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T phần diện tích ngõ không nằm

trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T mà là ngõ đi chung. Khi T hành đo đạc, xem xét thẩm định bà T nhận từ phần ranh giới đất phía nam giáp ngõ đi sang phần đất phía bắc đất ao của nhà bà R rộng là 2.3m dài là 8,25 m diện tích là 19,7m² cho rằng đất của nhà mình. Xét thấy, bà T nhận sang phần đất này là không có cơ sở, bởi lẽ đất ngõ không nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nhà bà T mà được xác định là ngõ đi chung. Mặt khác khi ông Viên, bà R ngày 15/5/2022 có biên bản thống nhất thoả T xác định ranh giới mốc giới thửa đất phân chia đất ao của ông Mai Thanh Tra bà T không có ý kiến nếu cho rằng đất của nhà mình còn nằm ở phần đất ao của ông Tra.

Đối với phần diện tích đất của nhà bà Đỗ Thị R trừ phần đất đang tranh chấp ra diện tích đất là 644,2m²; cộng với diện tích đất tranh chấp vào thì diện tích 701,9m², diện tích đất bà R tăng lên so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, lý do tăng là bà R nhận lại mốc giới với nhà ông Viên và phần đất ao của cụ Tra là bố đẻ của ông Cát và ông Viên, ngày 15/5/2022 bà R và ông Viên đã thống nhất phân chia đất ao. Do đó diện tích đất của nhà bà R tăng lên không phải là cơ sở cho rằng bà R lấn đất sang nhà bà T. Bà R đề nghị Toà án xác nhận mốc giới mép bức tường bà T đã xây và phá dỡ là ranh giới, mốc giới của hai nhà từ trước đến nay đã sử dụng. Đối với phần ao giáp ngõ đi chung bà T nhận sang diện tích đất 19,7m² của nhà bà R là không có cơ sở đề nghị Toà án không chấp nhận là phù hợp.

Đối với phần đất góc đông bắc nhà bà R và giáp đất góc tây bắc của nhà ông C, bà R và ông C đã thống nhất thoả T được mốc giới là vợ chồng ông C để cho bà R sử dụng diện tích đất là 1,3m² (rộng 20 cm, dài là 10,97m) hai bên không đề nghị Toà án xem xét nữa là phù hợp.

[4] Từ những phân tích đất giá nêu trên, xét thấy yêu cầu khởi kiện của bà Mai Thị T về xác định mốc giới như đơn khởi kiện là không có căn cứ nên HĐXX sẽ không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Mai Thị T đối với bà Đỗ Thị R. Mà ranh giới giữa hai thửa đất được xác định như thực tế các bên đã xây tường bao là phù hợp.

Về phần đề nghị huỷ một phần bản án sơ thẩm của đại diện Viện kiểm sát tỉnh ND Hội đồng xét xử thấy: Bản án sơ thẩm đã quyết định vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bị đơn không có yêu cầu về vấn đề này, tuy nH trong quá trình giải quyết vụ án diện tích đất của nguyên đơn, bị đơn đều tăng lên so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của họ. Vì vậy nội dung này thuộc thẩm quyền của cơ quan hành chính nhà nước về quản lý đất đai, vì vậy toà án cần kiến nghị cơ quan quản lý nhà nước về đất đai xử lý phần diện tích đất tăng thêm của các hộ theo quy định của pháp luật. Do vậy cần sửa án sơ thẩm là phù hợp.

[5] Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí. Tuy nH bà T là người cao tuổi và đã có đơn xin miễn án phí nên HĐXX sẽ miễn án phí cho bà T.

[9] Án phí dân sự phúc thẩm: bản án sơ thẩm bị sửa một phần nên bà T không phải nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ k2, Điều 308, Điều 309 của Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Xử: chấp nhận một phần kháng cáo của bà Mai Thị T, Sửa bản án số 25/2024/DS-ST ngày 16 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện XT, tỉnh ND

Xử: không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Mai Thị T đối với bà Đỗ Thị R.

Giữ nguyên hiện trạng mốc giới phía nam thửa đất nhà bà Mai Thị T là mép ngoài bức tường phá dỡ của nhà bà T với phía bắc thửa đất của nhà bà Đỗ Thị R là mốc giới (Từ điểm số 5 đến điểm số 6 thể hiện trên sơ đồ là mốc giới, ranh giới). Có sơ đồ kèm theo.

2. Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện XT xử lý phần diện tích đất tăng thêm của các hộ bà Mai Thị T, bà Đỗ Thị R theo quy định của pháp luật.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Miễn án phí cho bà Mai Thị T.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: bà Mai Thị T không phải nộp.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật ngay sau khi tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND huyện XT.
- VKSND tỉnh ND.
- Chi cục THA huyện XT.
- UBND xã XN.
- Các đương sự.
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PH TÒA**

(đã ký)

Bùi Văn Biên

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PH TÒA

Mai Thị Minh Hồng Lại Văn Tùng

Bùi Văn Biên