

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NAM ĐỊNH

Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 33/2025/DS – PT
Ngày: 24 - 4 - 2025
V/v tranh chấp: Ranh giới
Quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH NAM ĐỊNH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Mai Thị Minh Hồng

Các Thẩm phán:

Ông Nguyễn Đức Cảnh

Ông Lại Văn Tùng

- Thư ký phiên tòa: Bà Đoàn Thị Kim Phụng – 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 Mạnh Trường - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 4 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 13/2024/TLPT – DS ngày 10 tháng 10 năm 2024, về tranh chấp: “Ranh giới quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 47/2024/DS – ST ngày 10 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Xuân Trường bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 27/2025/QĐXXPT-DS ngày 17 tháng 3 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Phạm Văn P, sinh năm 1962; địa chỉ: Xóm A, xã X, huyện X, tỉnh Nam Định. Có mặt

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Phạm Văn P: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1965; địa chỉ: Thôn Đ, xã N, huyện Đ, thành phố Hà Nội. Có mặt.

- Bị đơn: Ông Phạm Ngọc T1, sinh năm 1960;

Bà Vũ Thị Kim T2, sinh năm 1964;

Địa chỉ: Xóm A, xã X, huyện X, tỉnh Nam Định.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Phạm Ngọc T1: Bà Vũ Thị Kim T2, sinh năm 1964; địa chỉ: Xóm A, xã X, huyện X, tỉnh Nam Định. Có mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Vũ Thị Kim T2: Ông Vũ Quốc H, sinh năm 1976, nơi cư trú: Xóm F, xã X, huyện X, tỉnh Nam Định. Có mặt.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Bà Trịnh Thị H1, sinh năm 1965, địa chỉ: Xóm A, xã X, huyện X, tỉnh Nam Định. Vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Trịnh Thị H1: Anh Phạm Văn P1, sinh năm 1990; địa chỉ: Xóm A, xã X, huyện X, tỉnh Nam Định. Có mặt.

- Người kháng cáo: Bà Vũ Thị Kim T2 (là bị đơn).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo nội dung đơn khởi kiện đề ngày 03-01-2024. và các lời khai trong quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn ông Phạm Văn P trình bày: Ông nội ông là Phạm Văn L (chết năm 2007) có hai thửa đất; cụ thể: Năm 1962 ông nội ông mua 2 sào đất tại xóm A (xóm B cũ) xã X, năm 1973 ông nội ông mua thêm 1.3 sào đất, trong phần đất này để một phần đất làm ngõ đi (thửa đất này giáp với thửa đất thứ nhất ở trên). Trên thửa đất thứ 2, năm 1977 ông L có xây nhà ngói 05 gian mái chày, nhà bếp; giáp ranh với phía Bắc là đất vợ chồng ông T1. Giữa đất của ông với đất nhà ông T1 là dậu tre của nhà ông, dậu tre này do chính ông (Phán) và ông Trịnh Đình B (70 tuổi; địa chỉ: xóm A, xã X) cùng trồng với ông.*

Năm 1992 ông L cho bố ông là Phạm Năng C thửa đất thứ 2, ông C chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; tuy nhiên trên bản đồ năm 1987 đã có tên bố ông đối với thửa đất này. Khoảng năm 2001, ông L và bố ông chia cho anh T3 (anh trai ông) một phần đất phía Đông (trong đó có 1 gian nhà mái ngói) và năm 2012 bố ông cho vợ chồng ông một phần đất phía Tây của thửa đất thứ hai. Ngày 12/9/2013 vợ chồng ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích 290 m² tại thửa đất số 366 tờ bản đồ số 4, trên đất có nhà mái ngói 4 gian còn lại, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là cấp theo hình thể. Tứ cận thửa đất của vợ chồng ông phía Đông giáp đất ông T3, phía Bắc giáp ngõ, phía Nam giáp đất ông C, phía Bắc giáp hộ nhà ông T1; đất nhà ông có để lối lưu không từ chân móng ra 1 m. Thực tế vợ chồng ông ở trên đất mà ông cha để lại từ năm 1977 đến năm 1995 vợ chồng ông không ở trên đất đó nữa mà chuyển ra chỗ khác sinh sống. Thửa đất của vợ chồng ông T3 đã được cấp sổ đỏ năm 2001, vợ chồng ông T3 cũng ở đến năm 2010 thì vợ con ông T3 đi M sinh sống, nhà cũng để không (ông T3 đã chết năm 2010). Ngoài các công trình ông xây dựng trên đất thì quá trình sử dụng vợ chồng ông không kiến thiết thêm gì, chỉ có nhà bếp thì nhà ông và nhà ông Thẩm P2 đi, mái ngói của nhà 5 gian đã dỡ đi tuy nhiên móng và tường bao của nhà vẫn còn.

Cách đây khoảng 5 năm, vợ chồng bà T2 phá dậu tre để đổ ngõ bê tông đến dậu tre cũ, khi phá dậu tre vợ chồng bà T2 không trao đổi gì với vợ chồng ông. Cách đây khoảng 3 năm, vợ chồng bà T2 đổ bê tông lần 2, đổ sát vào nhà ông 8.76 m² (chiều rộng 80 cm, dài 10.95 m). Trong đơn khởi kiện và trong bản tự khai của ông và cháu P1 ghi nhằm diện tích là 7,6 m². Thời gian gần đây khi ông xây tường rào ông có báo cáo xã khảo sát lại đất của nhà ông, khi xã lên khảo sát thì lúc đó ông mới biết nhà bà T2 làm sổ đỏ đã bao gồm cả phần đất lưu không của nhà ông. Nay ông yêu cầu vợ chồng ông T1, bà T2 trả lại phần đất lấn chiếm sang nhà ông là 8.76 m² (chiều rộng 80 cm, chiều dài 10.95m) và xác định ranh giới đất cho ông.

Quá trình hòa giải, ông P cho rằng: Căn cứ vào kết quả đo đạc, diện tích nhà ông là 286m² như vậy là thiếu 5 m², ông yêu cầu vợ chồng ông T1 và bà H2 phải

trả lại diện tích này. Tại phiên tòa ông thay đổi yêu cầu, buộc vợ chồng ông T1, bà T2 phải trả lại diện tích đất là 11 m².

- *Người đại diện theo uỷ quyền của ông Phạm Văn P, ông Nguyễn Văn T trình bày:* Ông hoàn toàn nhất trí với yêu cầu của ông P đã trình bày. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét xác định ranh giới tính từ chân móng tường cũ của nhà ông P ra sang phần đất của ông T1, bà T2 khoảng từ 1m – 1,3m là thuộc quyền sử dụng đất của vợ chồng ông P.

* *Bị đơn ông Phạm Ngọc T1:* Ủy quyền toàn bộ cho bà Vũ Thị Kim T2.

* *Bị đơn bà Vũ Thị Kim T2 trình bày:* Năm 1983 bà kết hôn với ông T1, năm 1986 bố mẹ ông T1 là ông Phạm Ngọc H3, bà Phạm Thị R giao cho vợ chồng bà thửa đất số 308, tờ bản đồ số 04, tại xóm A (xóm B cũ), xã X sử dụng và chỉ mốc giới cho vợ chồng bà. Lúc đó bao quanh thổ đất của nhà bà là đậu tre, sau một thời gian bà phá đậu tre phía Tây giáp ông H4 để làm nhà bếp ở tạm; đến năm 1989 bà phá đậu tre phía Bắc giáp đường dong để làm nhà ở, còn phía Nam giáp ông P bà giữ nguyên đậu tre. Cách đây khoảng 10 năm bà mới phá đậu tre phía Nam giáp đất ông P để tiện canh tác. Năm 2007 chính quyền xã thông báo nhà nước khảo sát đo đạc đất của nhân dân trong xã, vợ chồng bà, ông C (là bố ông P) và ông H4 ra nhận mốc giới và có cắm mốc giới, sơn vạch đỏ cho 3 gia đình, còn đo đạc lúc nào vợ chồng bà không biết; các bên có ký giáp ranh với nhau hay không thì bà không nhớ. Ngày 06/11/2008 vợ chồng bà được Ủy ban nhân dân huyện X cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Phạm Ngọc T1, Vũ Thị Kim T2 diện tích 542,8 m², trong đó đất ở 332 m², đất vườn 129,8 m², đất ao 81 m² thuộc thửa đất số 308 tờ bản đồ số 04, tại xóm A (xóm B cũ), xã X, huyện X, tỉnh Nam Định. Tờ thửa đất nhà bà hiện nay: Phía Đông giáp đất ông C1, phía Tây giáp đất ông H4, phía Nam giáp đất ông P, phía Bắc giáp đường dong xóm. Trên thửa đất của vợ chồng hiện nay có nhà 04 gian mái bằng hướng N xây dựng năm 1990 và 01 nhà chăn nuôi lợn, trước nhà của vợ chồng bà có sân bê tông, có vườn, ao, ngõ đi. Quá trình sử dụng nhà đất, đất của vợ chồng bà vẫn giữ nguyên như cũ không có biến động chuyển nhượng, tặng cho ai. Ranh giới đất tranh chấp giữa ông P với vợ chồng bà thì bên nhà bà là đậu tre, khoảng năm 1986 và năm 1987 khi làm nhà vợ chồng bà có đổ xỉ vào sát đậu tre. Năm 2014 vợ chồng bà phá đậu tre để đổ ngõ bê tông, giáp với đất tranh chấp này hiện là vườn của nhà bà, còn bên nhà ông P đã xây tường kiên cố.

Nguồn gốc đất của nhà ông P đang tranh chấp với đất nhà bà là do ông C bố ông P để lại cho. Trước đây gia đình bà và gia đình ông P không xảy ra tranh chấp gì. Năm 2022 ông P có đơn gửi Ủy ban nhân dân xã X yêu cầu giải quyết tranh chấp ranh giới đất với nhà bà. Ủy ban nhân dân xã X đã tiến hành hòa giải giữa các bên nhưng không thành. Nay ông P khởi kiện và trình bày gia đình bà tự ý phá đậu và đổ bê tông vào đất nhà ông P và yêu cầu vợ chồng bà phải trả lại 11m² bà không đồng ý theo yêu cầu của ông P. Vì từ khi vợ chồng bà được bố mẹ cho đất thì gia đình bà sử dụng đúng mô mốc mà bố mẹ giao cho vợ chồng bà. Khi ông P tranh chấp đất với nhà bà, xã X cũng đã đến đo đạc 2 lần thì mô mốc nhà bà giữ nguyên như cũ, gia đình nhà bà không lấn sang đất của hộ ông P; nhà bà sử dụng

đúng đất theo như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho gia đình nhà bà. Dấu tre là do bố mẹ chồng là ông Phạm Ngọc H3, bà Phạm Thị R trồng; hiện ông H3 đã chết, bà R vẫn còn sống. Nay bà đề nghị Tòa án xác định ranh giới đất nhà bà và nhà ông P theo như biên bản mô tả xác định ranh giới năm 2005 và theo như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà vợ chồng bà đã được cấp.

* *Người đại diện theo uỷ quyền của bà Vũ Thị Kim T2 trình bày:* Nhất trí với trình bày của bà T2. Gia đình bà T2 chỉ nhận đúng mốc giới cũng như diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà UBND huyện X đã cấp cho vợ chồng ông T1, bà T2; diện tích đất còn thừa thì trả lại cho vợ chồng ông P và đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào quy định của pháp luật để giải quyết và đảm bảo quyền lợi cho vợ chồng ông T1, bà T2.

- *Người đại diện theo uỷ quyền của bà Trịnh Thị H1, anh Phạm Văn P1 trình bày:* Anh nhất trí với lời trình bày của ông P và không bổ sung gì.

* *Đại diện UBND xã X:*

- Về quan hệ: Ông Phạm Văn P và vợ chồng ông Phạm Ngọc T1, bà Vũ Thị Kim T2 là quan hệ hàng xóm.

- Về nguồn gốc đất đang tranh chấp: Thửa đất của ông Phạm Văn P có nguồn gốc là của ông Phạm Năng C tặng cho, trước đó là của cụ Phạm Văn L. Ngày 12/9/2013 UBND huyện X cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phạm Văn P, bà Trịnh Thị H1 diện tích 290 m² tại thửa đất số 366, tờ bản đồ số 4, trong đó đất ở 210m², đất ao 80m².

Thửa đất của vợ chồng ông Phạm Ngọc T1 và bà Vũ Thị Kim T2 có nguồn gốc của cụ Phạm Ngọc H3, bà Phạm Thị R cho sử dụng vào năm 1985. Ngày 06/11/2008 đã được UBND huyện X cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 308, tờ bản đồ số 04 mang tên ông Phạm Ngọc T1, bà Vũ Thị Kim T2 diện tích 542,8m², trong đó đất ở 332m², đất vườn 129,8m², đất ao 81m².

- Căn cứ kết quả đo đạc thực tế ngày 19/4/2024: Diện tích đất của vợ chồng ông Phạm Văn P là 285 m², chưa cộng phần tranh chấp là 8m².

Diện tích đất của vợ chồng ông Phạm Ngọc T1, bà Vũ Thị Kim T2 là 535m², chưa cộng phần tranh chấp 8 m² cũng như phần giáp đất của nhà ông T3 tương tự diện tích như trên.

- So sánh bản đồ qua các thời kỳ:

+ Đối với đất của vợ chồng ông Phạm Ngọc T1: Căn cứ vào bản đồ lập năm 1987 của xã X tại thửa đất số 337 tờ bản đồ số 1, diện tích 576m², trong đó đất ở 288m², đất vườn 288m². Bản đồ lập năm 1992 thể hiện tại thửa đất số 220, tờ bản đồ số 2, diện tích 530m², trong đó đất ở 360m², đất vườn 170m². Bản đồ lập năm 2007 thể hiện thửa đất số 308, tờ bản đồ số 4, diện tích 542,8m², trong đó đất ở 332m², đất vườn 129,8m², đất ao 81,0m²

So sánh bản đồ lập năm 1987 với bản đồ lập năm 1992 thì diện tích đất ở bản đồ năm 1992 giảm đi 46m² (576-530), lý do giảm do thay đổi mốc giới phía Đông Nam thửa đất và sai số khi đo đạc. So sánh bản đồ lập năm 1992 với bản đồ lập năm 2007 thì diện tích đất ở bản đồ lập 2007 tăng lên 12,8m² (542,8-530), lý

do tăng lên do nhận mốc giới thay đổi. Có biên bản nhận mốc giới giữa hộ ông T1, hộ ông P.

Sổ mục kê ruộng đất lập năm 1986 thể hiện tại thửa đất số 337, tờ bản đồ số 1a diện tích 576m^2 , trong đó đất ở 288m^2 , đất vườn 288m^2 . Sổ mục kê đất lập năm 1998 thể hiện tại thửa đất số 220, tờ bản đồ số 2 diện tích đất 530m^2 , trong đó đất ở 360m^2 , đất vườn 170m^2 . Sổ mục kê đất đai lập năm 2007 thể hiện hộ ông Phạm Ngọc T1 tại thửa đất số 308, tờ bản đồ số 4 diện tích $542,8\text{m}^2$, đất ở $332,0\text{m}^2$, vườn $129,8\text{m}^2$, ao $81,0\text{m}^2$; thửa đất này đã được UBND huyện X cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

+ Đối với đất của ông Phạm Văn P: Căn cứ vào bản đồ lập năm 1987 của xã X thì trên bản đồ không có tên cụ L mà được thể hiện tên C, T3 (ông C là con ông L, ông T3 là cháu nội ông L); thể hiện thửa đất số 339, tờ bản đồ số 1 xã X người sử dụng ông C + ông T3 diện tích 1197m^2 , trong đó đất ở 216m^2 , đất ở 360m^2 , đất vườn 324m^2 , đất ao 297m^2 . Bản đồ lập năm 1992 và chỉnh lý năm 1997 của xã X, tại thửa đất số 219, tờ bản đồ số 2 thể hiện tên người sử dụng là ông L + ông C + ông T3 + ông P, tổng diện tích đất là 1160m^2 . Trong đó, ông L 290m^2 , đất ở 210m^2 , đất ao 80m^2 ; ông C 290m^2 , đất ở 210m^2 , đất ao 80m^2 ; ông T3 290m^2 , đất ở 210m^2 , đất ao 80m^2 ; ông P 290m^2 , đất ở 210m^2 , đất ao 80m^2 (ông P là con trai của ông C, cháu nội của ông L). Trên bản đồ chỉ ghi ông L, ông C, ông T3, ông P được sử dụng diện tích mỗi người là 290m^2 nhưng không phân định ở vị trí nào của thửa đất, vẫn chung thửa.

Theo như đơn trình bày ngày 13/12/2012 của ông C (là con trai ông L): Ông Phạm Viết L1 sử dụng 290m^2 thổ trước phía Đông giáp thổ ông V; Phạm Năng C 290m^2 thửa trước phía Tây; Phạm Năng T3 290m^2 thửa sau phía Đông; Phạm Văn P 290m^2 thửa sau phía Tây.

Bản đồ lập năm 2007 của xã X tại thửa đất số 309, 329 mang tên hộ ông T3, hộ ông P diện tích đất $1141,8\text{m}^2$; trong đó đất ông P là thửa đất 309 diện tích $436,5\text{m}^2$; thửa đất số 329 của ông T3 diện tích $705,3\text{m}^2$, trong đó đất ở 396m^2 , đất vườn $63,3\text{m}^2$, đất ao $246,0\text{m}^2$. Như vậy, không có tên của cụ L1 và ông C nữa mà diện tích đất này được mang tên của ông P, ông T3.

Sổ mục kê ruộng đất lập năm 1986 thì thửa đất số 339 tờ 01 mang tên ông C và ông T3. Trong đó, ông C tổng diện tích là 981m^2 (gồm đất ở 360m^2 , đất ao 297m^2 , đất vườn 324m^2). Ông T3 tổng diện tích là 216m^2 (đất ở). Sổ mục kê đất đai lập năm 1998 thì thửa đất số 219 tờ 02 mang tên ông L1, C, T3, P. Mỗi người là 290m^2 ; trong đó đất ở là 210m^2 , đất ao 80m^2 . Sổ mục kê đất đai lập năm 2007 thì thửa đất số 309 tờ bản đồ số 04 mang tên hộ ông Phạm Văn P, tổng diện tích $436,5\text{m}^2$ đất ở.

+ So sánh bản đồ lập năm 1987 với bản đồ lập năm 1992 và chỉnh lý năm 1997 thì diện tích bản đồ lập năm 1992 giảm đi 37m^2 ($1197-1160$), lý do giảm do sai số khi đo đạc và mở rộng đường phía Nam. So sánh bản đồ lập năm 1987 với bản đồ lập năm 2007 thì diện tích đất ở bản đồ lập 2007 giảm đi $55,2\text{m}^2$ ($1197-1141,8$); lý do giảm do sai số khi đo đạc, mở rộng ngõ phía Tây và mở rộng đường phía Nam. So sánh bản đồ lập năm 1992 với bản đồ lập năm 2007 thì diện tích đất ở bản đồ năm 2007 giảm đi $18,2\text{m}^2$; lý do giảm do sai số khi đo đạc, mở

rộng ngõ phía Tây và mở rộng đường phía Nam. (Căn ke bản đồ năm 1987 là 3,4m, bản đồ lập năm 1992 thì đường phía Nam rộng 4,2m).

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

Đối với đất của vợ chồng ông T1 đo thực tế có diện tích đất là 535m² so với bản đồ lập năm 1987 diện tích 576m² thì diện tích thực tế giảm 41m² (576m² – 535m²), chưa cộng phần tranh chấp. Lý do giảm là do sai số khi đo đạc và nhận mốc giới. So với bản đồ lập năm 1992 thì diện thực tế tăng lên 5m² (535 m² - 530m²); do nhận mốc giới và sai số khi đo đạc.

Đối với đất của vợ chồng ông P đo đạc thực tế là 285m² so với bản đồ lập năm 2007 thì diện tích thực tế giảm đi 151,5m² (436,5- 285).

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

Đất của vợ chồng ông Phạm Văn P: Ngày 12/9/2013 UBND huyện X cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phạm Văn P, bà Trịnh Thị H1 với diện tích 290 m² tại thửa đất số 366 tờ bản đồ số 4, trong đó đất ở 210m², đất ao 80m²; so với kết quả đo đạc là 285m² thì diện tích đất thực tế giảm đi 5m² (290 – 285), chưa cộng phần tranh chấp 8 m²;

Đất của vợ chồng ông Phạm Ngọc T1: Ngày 06/11/2008 đã được UBND huyện X cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 308, tờ bản đồ số 04 mang tên ông Phạm Ngọc T1, bà Vũ Thị Kim T2 với diện tích đất 542,8m², trong đó đất ở 332m², đất vườn 129,8m², đất ao 81m² so với kết quả đo thực tế là 535m² thì giảm đi 7,8 m²; chưa cộng phần tranh chấp cũng như phần tiếp giáp với đất của nhà ông T3 trên bản đồ 2007 và đo thực tế phần đất của nhà ông T1 còn diện tích là 4,8m².

- Đối chiếu về ranh giới thực tế đất giữa vợ chồng ông P với đất của ông T1 so với bản đồ qua các thời kỳ.

Căn cứ vào hiện trạng thửa đất của vợ chồng ông P và thửa đất của vợ chồng ông T1 đang sử dụng cũng như hình thể thửa đất bản đồ các thời kỳ thể hiện cạnh phía Tây thửa đất của nhà ông T1 căn ke vào bản đồ lập năm 1992 thể hiện là 22,2 ly theo tỷ lệ bản đồ 1/1000 thì tương đương với 22,2m trong khi đó đo đạc thực tế ngày 19/4/2024 thì cạnh này thể hiện 22,28m. Đối với thửa đất số 219, tờ bản đồ số 2 thể hiện gồm Lạc, C, T3, P, cạnh phía Tây thửa đất tính đường to phía Nam kéo về phía Bắc giáp ranh với đất phía Nam của nhà ông T1 là 52,5 ly, theo tỷ lệ bản đồ lập năm 1992 là 1/1000 thì tương đương với 52,5m; trong khi đo đạc thực tế ngày 19/4/2024 thể hiện là 54,7m, so với bản đồ lập 1992 thì tăng 2,2m; chưa cộng phần tranh chấp 0,74m. Lý do tăng do gia đình cụ L1 và các con xây bức tường bao ra ngoài mốc giới, theo như hiện trạng trước đây mốc giới chỉ đo đến cột điện nhưng bây giờ nằm ngoài cột điện.

Từ đó có cơ sở để chấp nhận một phần về ranh giới, mốc giới thửa đất của ông P phía bắc và phía Nam thửa đất của nhà ông T1.

- Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Phạm Văn P và vợ chồng ông Phạm Ngọc T1 là cấp theo hồ sơ có hình thể thửa đất trong giấy chứng nhận. Trước khi cấp giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất vợ chồng ông P, vợ chồng ông T1 có biên bản xác định mốc giới giữa các bên và các bên đều đã ký nhận.

- Lý do xảy ra tranh chấp: Do trước đây ranh giới giữa hai nhà có một dậu trúc, hiện nay dậu trúc đã phá đi và gia đình ông T1 đã làm công và đổ bê tông ngõ giáp vào tường nhà cũ còn lại của ông P và ông P cho rằng gia đình ông T1 đã lấn sang ranh giới đất của nhà ông P. Mặt khác ông P phát hiện gia đình ông T1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng.

- Quan điểm của địa phương: Nay ông Phạm Văn P khởi kiện về tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất đối với vợ chồng ông T1 đề nghị Tòa án tiếp tục hòa giải giữa các bên, để các bên đi đến thoả thuận, trường hợp các bên không thống nhất thoả thuận được thì Tòa án căn cứ vào quy định của pháp luật giải quyết.

* Bản án dân sự sơ thẩm số 47/2024/DS – ST ngày 10 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Xuân Trường đã quyết định:

1. Căn cứ vào: Điều 166, Điều 175 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 chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn P đối với ông Phạm Ngọc T1 và bà Vũ Thị Kim T2.

- Buộc vợ chồng ông Phạm Ngọc T1, bà Vũ Thị Kim T2 phải trả lại diện tích đất 5m² cho vợ chồng ông Phạm Văn P, bà Trịnh Thị H1 và đồng thời buộc ông Phạm Ngọc T1 và bà Vũ Thị T2 phải tháo dỡ trụ cánh cổng làm bằng tuýp sắt nằm trên phần diện tích đất này.

- Giao cho ông Phạm Văn P và bà Trịnh Thị H1 được quyền sử dụng diện tích đất 290m² tại thửa đất số 366, tờ bản đồ số 4 tại xã X, huyện X, tỉnh Nam Định.

- Giao cho ông Phạm Ngọc T1 và bà Vũ Thị Kim T2 được quyền sử dụng diện tích đất là 542,8m² cùng các công trình xây dựng trên thửa đất này tại thửa số 308, tờ bản đồ số 04 tại xã X, huyện X, tỉnh Nam Định.

Ranh giới thửa đất của vợ chồng ông Phạm Văn P, bà Trịnh Thị H1 với thửa đất của vợ chồng ông Phạm Ngọc T1, bà Vũ Thị Kim T2 được xác định từ điểm số 1, số 2, số 3 là đường kẻ nét đậm.

(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.

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

* Ngày 22 tháng 7 năm 2024, bà Vũ Thị Kim T2 có kháng cáo với nội dung: Kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Xuân Trường. Đề nghị TAND tỉnh Nam Định xét xử lại vụ án theo trình tự phúc thẩm để đảm bảo quyền lợi của gia đình bà.

* Tại phiên toà:

- Đại diện VKS trình bày quan điểm: Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa 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: Căn cứ khoản 1 Điều 308 BLTTDS; Đề nghị giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 47/2024/DS-ST ngày 10/7/2024 của TAND huyện Xuân Trường.

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 tòa, căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, HĐXX nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Vũ Thị Kim T2 làm trong thời hạn luật định, được Hội đồng xét xử xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của bà Vũ Thị Kim T2, Hội đồng xét xử nhận thấy:

2.1. Về nguồn gốc đất: Căn cứ tài liệu, chứng cứ do các đương sự cung cấp và các tài liệu được thu thập có trong hồ sơ vụ án thì thửa đất của ông Phạm Văn P có nguồn gốc là của ông Phạm Năng C tặng cho; trước đó là của cụ Phạm Văn L. Ngày 12/9/2013 UBND huyện X cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phạm Văn P, bà Trịnh Thị H1 với diện tích 290 m² tại thửa đất số 366, tờ bản đồ số 4; trong đó đất ở 210m², đất ao 80m².

Thửa đất của vợ chồng ông Phạm Ngọc T1 và bà Vũ Thị Kim T2 có nguồn gốc của cụ Phạm Ngọc H3, Phạm Thị R cho sử dụng vào năm 1985. Ngày 06/11/2008 đã được UBND huyện X cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Phạm Ngọc T1, bà Vũ Thị Kim T2 tại thửa đất số 308, tờ bản đồ số 04 có diện tích 542,8m²; trong đó đất ở 332m², đất vườn 129,8m², đất ao 81m².

2.2. Theo cung cấp của chính quyền địa phương thì: Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Phạm Văn P và vợ chồng ông Phạm Ngọc T1 là cấp theo hồ sơ có hình thể thửa đất trong giấy chứng nhận. Trước khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vợ chồng ông P, vợ chồng ông T1 có biên bản xác định mốc giới giữa các bên và các bên đều đã ký nhận.

2.3. Căn cứ kết quả đo đạc thực tế ngày 19/4/2024: Diện tích đất của vợ chồng ông Phạm Văn P là 285 m², chưa cộng phần tranh chấp là 8m².

Diện tích đất của vợ chồng ông Phạm Ngọc T1, bà Vũ Thị Kim T2 là 535m², chưa cộng phần tranh chấp là 8 m².

2.4. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Phạm Văn P yêu cầu vợ chồng ông Phạm Ngọc T1, bà Vũ Thị Kim T2 trả lại cho gia đình ông phần đất đã lấn chiếm sang nhà ông là 11m².

2.5. Ông Phạm Văn P cho rằng giáp thửa đất phía Bắc của cụ Phạm Văn L và sau này là ông và gia đình ông Phạm Năng T3 được chia là hàng dâu tre do ông trồng là ranh giới ngăn cách với đất phía Nam của nhà ông T1, bà T2; cách móng nhà tường phá dỡ hiện tại khoảng 01m. Khi đo đạc để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông T1 thì hàng dâu tre vẫn còn, hàng dâu tre chỉ mất đi khi gia đình ông T1 làm ngõ.

Bà Vũ Thị Kim T2 cho rằng năm 1989 bà phá đậu tre phía Bắc giáp đường đông để làm nhà ở, còn phía Nam giáp ông P bà giữ nguyên đậu tre. Cách đây khoảng 10 năm bà mới phá đậu tre phía Nam giáp đất ông P để tiện canh tác. Đến năm 2007 chính quyền xã thông báo nhà nước khảo sát đo đạc đất của nhân dân trong xã, vợ chồng bà, ông C (là bố ông P) và ông H4 ra nhận mốc giới và có cắm mốc giới, sơn vạch đỏ cho 3 gia đình, còn đo đạc lúc nào vợ chồng bà không biết, các bên có ký giáp danh với nhau hay không thì bà không nhớ. Đề nghị Tòa án căn cứ biên bản xác nhận mốc giới năm 2005 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho gia đình bà để giải quyết.

Anh Vũ Quốc H có quan điểm: Đề nghị Tòa án xem xét, đo đạc tính các chiều cạnh để xác định diện tích đất của hộ ông P. Nếu nhà ông P thiếu đất thì ông T1, bà T2 nhất trí trả lại diện tích đất thiếu.

[3] Ông Phạm Văn P, bà Vũ Thị Kim T2 đều xác nhận gia đình ông, bà không có tranh chấp về ranh giới đất với các hộ liền kề khác.

[4] Như vậy: Diện tích đất sử dụng thực tế so với bản đồ đo đạc qua các thời kỳ thì thể hiện diện tích đất có sự tăng giảm khác nhau. Theo cung cấp của chính quyền địa phương thì: Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Phạm Văn P và bà Trịnh Thị H1, cho vợ chồng ông Phạm Ngọc T1 và bà Vũ Thị Kim T2 là cấp theo hồ sơ trên cơ sở có biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 24/11/2005 cho chủ sử dụng đất là vợ chồng ông Phạm Ngọc T1 có giáp ranh các hộ liền ký nhận thể hiện Trịnh Văn H4, Phạm Văn P, Phạm Văn T4, Phan Văn C1. Cùng ngày chủ sử dụng đất ông Phạm Văn P và các hộ giáp ranh cũng ký nhận mốc giới, ranh giới thể hiện là Phạm Ngọc T1, Phạm Văn T5, Trịnh Đình V, Phạm Năng T3. Trên cơ sở của biên bản xác định này UBND huyện X đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hai gia đình và trong giấy chứng nhận thể hiện hình thể thửa đất.

Hộ ông Phạm Văn P, bà Trịnh Thị H1 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 12/9/2013 với diện tích 290 m²; Hộ ông Phạm Ngọc T1 và bà Vũ Thị Kim T2 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 06/11/2008 có diện tích 542,8m².

Căn cứ kết quả đo đạc thực tế, diện tích đất của hộ ông Phạm Văn P là 285 m²; Diện tích đất của hộ ông Phạm Ngọc T1, bà Vũ Thị Kim T2 là 535m², chưa cộng phần tranh chấp cũng như phần tiếp giáp với đất của nhà ông T3 trên bản đồ 2007 và đo thực tế phần đất của nhà ông T1 còn diện tích là 4,8m².

Mặt khác, đối chiếu ranh giới thực tế đất của hai hộ so với bản đồ qua các thời kỳ; Căn cứ hiện trạng thửa đất của hai hộ đang sử dụng cũng như hình thể thửa đất bản đồ các thời kỳ thể hiện cạnh phía Tây thửa đất của nhà ông T1 căn ke vào bản đồ lập năm 1992 thể hiện là 22,2 ly theo tỷ lệ bản đồ 1/1000 thì tương đương với 22,2m trong khi đo đạc thực tế ngày 19/4/2024 thì cạnh này thể hiện 22,28m. Đối với thửa đất số 219, tờ bản đồ số 2 thể hiện gồm Lạc, C, T3, P, cạnh phía Tây thửa đất tính đường to phía Nam kéo về phía Bắc giáp ranh với đất phía Nam của nhà ông T1 là 52,5 ly, theo tỷ lệ bản đồ lập năm 1992 là 1/1000 thì tương đương với 52,5m; trong khi đo đạc thực tế ngày 19/4/2024 thể hiện là

54,7m so với bản đồ lập 1992 thì tăng 2,2m; chưa cộng phần tranh chấp 0,74m. Quá trình sử dụng, gia đình cụ L và các con xây bức tường bao ra ngoài mốc giới, theo như hiện trạng trước đây mốc giới chỉ đo đến cột điện nhưng bây giờ nằm ngoài cột điện.

[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. Cấp sơ thẩm đã xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn P cũng là có căn cứ nên được chấp nhận. Kháng cáo của bà Vũ Thị Kim T2 là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[6] Do kháng cáo không được chấp nhận nên đương sự có kháng cáo 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,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự. Giữ nguyên các quyết định của bản án sơ thẩm.

Bản án số: 47/2024/DS-ST ngày 10 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Xuân Trường có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án phúc thẩm.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Vũ Thị Kim T2 phải nộp 300.000 đồng. Đối trừ số tiền 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tiền số 0000221 ngày 22 tháng 7 năm 2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuân Trường; bà T2 đã nộp xong tiền án phí dân sự phúc thẩm.

3. 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:

- TANDCC - VKSNDCC;
- TAND huyện Xuân Trường;
- Chi cục THADS huyện Xuân Trường;
- 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

