

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN N
TỈNH NAM ĐỊNH

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 26/2023/DS-ST

Ngày: 25 - 9 - 2023

V/v: "Tranh chấp ranh giới quyền sử dụng
đất" giữa ông T và ông T1

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN N, TỈNH NAM ĐỊNH

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ánh

Các hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Văn Hà

Ông Nguyễn Thế Bình

Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Hồng - Thư ký tòa án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện N tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị
Tĩnh - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Nam Định mở phiên tòa xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số: 22/2023/TLST-DS ngày 23 tháng 5 năm 2023 về việc "Tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 24/2023/QĐXXST-DS ngày 14 tháng 9 năm 2023 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1956; địa chỉ: Thôn B, xã N, huyện N, tỉnh Nam Định;

Bị đơn: Ông Nguyễn Văn T1; sinh năm 1953; địa chỉ: Thôn B, xã N, huyện N, tỉnh Nam Định

3. Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Đỗ Thị M - sinh năm: 1962;

3.2. Bà Nguyễn Thị N - sinh năm: 1956;

Bà M và bà N đều có địa chỉ tại: Thôn B, xã N, huyện N, tỉnh Nam Định;

3.3. Ủy ban nhân dân xã N, huyện N, tỉnh Nam Định:

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Xuân T – Quyền Chủ tịch UBND xã N

Người đại diện theo ủy quyền của ông T và bà M: Anh Nguyễn Văn Tính, sinh năm 1981; địa chỉ: Thôn B, xã N, huyện N, tỉnh Nam Định;

Người đại diện theo ủy quyền của bà N: Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1953 là bị đơn trong vụ án

Tại phiên tòa anh Tính, ông T1 có mặt; ông T, M, bà N và ông T vắng mặt có lý do.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 10/4/2023, bản tự khai ngày 05/6/2023, đơn thay đổi bổ sung yêu cầu khởi kiện và quá trình tố tụng tại Tòa án người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (ông Nguyễn Văn T) và bà Đỗ Thị M người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án anh Nguyễn Văn Tính trình bày:

Về nguồn gốc thửa đất số 4428, tờ bản đồ số 9, diện tích 785m² ông Nguyễn Văn T đang sử dụng là của ông cha để lại cho bố anh là ông Nguyễn Văn T và bác anh là Nguyễn Văn T1 từ trước năm 1980, đến năm 1982 ông bà nội chết nên bác cả anh là ông Nguyễn Văn Mô (ông Mô đã chết) đứng ra đo đất cho ông T và ông T1, cụ thể mỗi người sử dụng bao nhiêu mét vuông thì anh không biết, thời điểm đó trên đất nhà ông T1 đã có 03 gian nhà mái ngói, phía nhà ông T có 03 gian nhà đất lợp rạ, hai nhà đi chung ngõ hiện ông T1 đang sử dụng.

Đến năm 1988 bố mẹ anh xây 03 gian nhà mái ngói, đồng thời lấp ao phía Nam giáp đường xóm xây tường bao trên mốc giới phía Nam Bắc ông Mô đứng ra chia cho ông T và ông T1 và gia đình anh mở lối đi nằm giữa đất ao nhà ông T1 và ao ông T.

Đến năm 2014 gia đình anh phá 03 gian nhà ngói xây 03 gian nhà mái bằng 01 tầng trên nền đất của 03 gian nhà mái ngói cũ và xây thêm 03 gian nhà bếp quay lưng về ngõ đi nhà ông T1, các công trình này hiện nay vẫn còn nguyên hiện trạng.

Đối với 200m² đất ao nhà ông T1 tại thửa 4427 nằm bao quanh đất 3 phía của ông T, khoảng năm 2007 gia đình anh tự xây tường chắn bờ vây quanh ao ông T1 (trừ phía Nam giáp đường ông T1 tự xây), khi xây gia đình anh có gọi ông T1 ra nhận mốc giới, ông T1 không có ý kiến gì.

Quá trình hộ ông T và hộ ông T1 sử dụng từ khi được giao, nhận đất các ông đều xây dựng các công trình trên đất để sử dụng ổn định cho đến nay vẫn còn nguyên hiện trạng không có tranh chấp gì.

Năm 2022 bố mẹ anh có nguyện vọng tách thửa cho các con, khi làm thủ tục cơ quan có thẩm quyền về đo đạc, phát hiện đất nhà anh (ông T) sử dụng không đúng với vị trí trong bản đồ và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp năm 2004 nên không làm thủ tục tách thửa theo quy định được. Vì vậy, bố anh (ông T) làm đơn khởi kiện đề nghị Tòa án xác định ranh giới thửa đất 4428 gia đình ông T đang sử dụng, nếu căn cứ xác định được phần đất ông T lấn chiếm diện tích đất sông do UB quản lý, thì gia đình anh sẽ trả lại khi UB yêu cầu, phần đất nào do gia đình anh bị thiếu nằm trên đất ông T1 đề nghị ông T1 trả lại cho gia đình anh (ông T) theo quy định.

Tại bản tự khai ngày 14/6/2023, biên bản lấy lời khai ngày 21/6/2023 và quá trình tố tụng tại tòa án bị đơn và là người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị N người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án ông Nguyễn Văn T1 trình

bày: Ông và ông Nguyễn Văn T là 2 anh em ruột, từ năm 1974 bố mẹ ông đã cho đất 2 anh em để làm nhà và ông đã xây nhà ở về phía Bắc thửa đất từ năm 1974, đến khoảng năm 1982 còn 01 cái ao thì hai em chia đôi. Tổng số diện tích ông T sử dụng 785m² tại thửa 4428, còn nhà ông sử dụng 600m² gồm 2 thửa 4427 và 4429. Tuy nhiên khi chia đất do là hai anh em ruột nên chỉ ước lượng khoảng diện tích mà mình được nhận chứ không có bờ kè, tường bao hay ranh giới cụ thể gì.

Đến khoảng năm 1988, ông T bắt đầu xây hết mép đất phía Tây; sau đó ông T xây nhà sát mép ao nhưng xây năm nào ông không nhớ; đối với các bờ kè xung quanh diện tích đất ao (thửa 4427) của gia đình ông sử dụng như hiện nay là do nhà ông T tự xác định ranh giới và tự xây, khi xây hai bên không có tranh chấp gì và sử dụng ổn định từ đó cho đến nay.

Nay ông T yêu cầu xác định ranh giới giữa hai nhà, trong quá trình sử dụng ông không lấn đất nhà ông T. Theo biên bản đo đạc hiện trạng diện tích đất ông T dư so với diện tích đất được cấp nên ông đề nghị Tòa án giữ nguyên hiện trạng ranh giới đất giữa nhà ông và nhà ông T đang sử dụng. Đối với diện tích đất ao ông đang sử dụng là 248m² dư 48m² so với sổ đỏ được cấp là do cơ quan có thẩm quyền đo như thế nào ông không biết; đối với diện tích thửa 4429 diện tích sử dụng thực tế của gia đình ông là 472m² dư 72m² so với sổ đỏ là do ông lấn chiếm sông và sân kho của HTX không liên quan đến đất ông T.

Tại biên bản làm việc ngày 05/9/2023 Đại diện UBND N có ý kiến: Diện tích đất hiện hộ ông Nguyễn Văn T và ông Nguyễn Văn T1 đang sử dụng đã được hình thành từ lâu, năm 2004 đều đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Quá trình các đương sự sử dụng không có tranh chấp gì với ai. Đất có vị trí: Phía Bắc nhà ông T1 và ông T đều giáp sông và phía Nam giáp đường xóm quá trình các đương sự sử dụng không có thay đổi gì; phía Đông đất ông T giáp ruộng ông T và ao ông T1; Phía Tây đất ông T1 giáp sân kho của HTX.

Theo kết quả xem xét thẩm định ngày 08/8/2023 hiện 02 hộ đang sử dụng đều thừa đất, nguyên nhân do phía Tây hộ ông T1 lấn đất sân kho HTX và phía Bắc hộ ông T và ông T1 lấn ra diện tích đất sông do Ủy ban nhân dân xã quản lý. Diện tích đất dư này do các hộ tự lấn chiếm đất công, thời gian các hộ lấn chiếm đã lâu. Trước mắt Ủy ban nhân dân giữ nguyên hiện trạng các hộ sử dụng, khi nào UBND xã khơi thông dòng chảy sẽ có các biện pháp xử lý theo quy định của pháp luật, nên không đề nghị Tòa án giải quyết trong vụ án.

Tại phiên tòa:

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn anh Tính trình bày: Diện tích đất ông T và ông T1 sử dụng là do đất ông cha để lại chia cho 02 ông từ năm 1982, đến năm 2004 các ông đều đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định. Tuy nhiên trong hệ thống bản đồ địa chính và trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không tài liệu nào thể hiện diện tích các cạnh cụ thể là bao nhiêu mét. Từ khi được giao đất ông T1 và ông T đã xây dựng công trình sử dụng ổn định cho đến nay không ai có tranh chấp gì. Vì vậy, anh đề nghị Tòa án xác định ranh giới thửa đất 4428 cấp cho hộ ông Nguyễn Văn T theo biên bản đo đạc hiện trạng ngày 08/8/2023 để bảo vệ quyền lợi cho gia đình anh. Đối với diện tích đất dư

về phía sông do UB quản lý, thì gia đình anh sẽ trả lại khi UB yêu cầu, ngoài ra anh không có yêu cầu nào khác.

Bị đơn ông T1 có ý kiến: Nhất trí với ý kiến của anh Tính, ông không lấn đất nhà ông T. Vì vậy, ông đề nghị Tòa án xác định ranh đất nhà ông T đang sử dụng như biên bản đo đạc hiện trạng ngày 08/8/2023, ngoài ra ông không có đề nghị gì khác.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện N phát biểu:

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện N phát biểu:

- Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án.

- Về nội dung đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ Điều 159, 174, 175, 176 Bộ luật dân sự; Điều 166, 170, 203 Luật đất đai; điểm đ Điều 12; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định án phí và lệ phí Tòa án.

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T: Xác định ranh giới thửa số 4428, tờ bản đồ số 9, diện tích 785m² ở xã N, huyện N, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ ông Nguyễn Văn T, có vị trí: Phía Bắc giáp sông dài 31,9m; phía Nam giáp đường xóm dài 21,9m và giáp ao ông T1 dài 10,8m; phía Đông đất ruộng ông T dài 7,4m và ao ông T1 dài 23,1m; phía Tây giáp nhà đất ông T1 dài 34,4m (có sơ đồ kèm theo).

- Về án phí: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Nguyễn Văn T1.

- Về quyền kháng cáo: Dương sự có quyền kháng cáo, thời hạn kháng cáo theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Tòa án nhân dân huyện N nhận định:

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt. Nhưng ông T và bà M có văn bản ủy quyền cho anh Tính; bà N có văn bản ủy quyền cho ông T1. Tại phiên tòa anh Tính và ông T1 có mặt là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự nên Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T khởi kiện đề nghị Tòa án xác nhận mốc giới diện tích đất giữa nhà ông với nhà ông Nguyễn Văn T1. Vì vậy, xác định đây là vụ án “Tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất” theo quy định tại Điều 176 Bộ luật dân sự.

[3] Về nguồn gốc đất:

Theo Bản sao trích lục bản đồ địa chính 299 xã N lập năm 1986, thửa 1293, diện tích 795m² do HTX quản lý; thửa 1294, không ghi diện tích, tên: T1; thửa 1295, diện tích 820m² (trong đó đất ở 400m², đất ao 300m² và đất 2 lúa 120m²);

Trích Bản đồ địa chính xã N lập năm 1993, chỉnh lý năm 2003 và sổ mục kê lập năm 1995 và lập năm 2003; Sổ địa chính xã N đều thể hiện tại tờ bản đồ số 9: Thửa 4429, diện tích 400m² (trong đó 280m² đất ở, 120m² đất vườn) tên: T1; thửa 4428, diện tích 785m² (trong đó 350m² đất ở, 180m² đất vườn và 255m² đất ao) tên: T và thửa 4427, diện tích 200m² đất ao tên: T1.

[4] Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 08/8/2023 cho thấy:

4.1. Tổng Diện tích đất hiện nay hộ ông Nguyễn Văn T đang sử dụng: Tại thửa số 4428, có diện tích là 802m²; đất có vị trí: phía Bắc giáp sông dài 31,8m; phía Nam giáp đường xóm dài 21,9m và giáp ao ông T1 dài 10,8m; phía Đông đất ruộng ông T dài 8,6m và ao ông T1 dài 23,1m; phía Tây giáp nhà đất ông T1 dài 34,4m. So với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp với diện tích 785m² thì diện tích đất nhà ông T dư 17m².

4.2. Diện tích đất hiện nay hộ ông Nguyễn Văn T1 đang sử dụng:

Thửa số 4429, có diện tích là 472m²; đất có vị trí: phía Bắc giáp sông dài 15,2m; phía Nam giáp đường xóm dài 12,4m; phía Đông nhà đất ông T dài 34,4m và phía Tây giáp nhà bà Thục dài 14,9m và nhà ông Hoạt với nhà ông Kiên dài 24,1m. So với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp có diện tích 400m² thì diện tích đất nhà ông T1 dư 72m²;

Thửa số 4427 có diện tích 248m² đất ao; có vị trí: phía Bắc giáp đất ông T dài 10,8m; phía Nam giáp đường xóm dài 12,3m; phía Đông giáp đất 115 nhà ông T dài 20,4m; phía Tây giáp ngõ nhà ông T dài 23,1m. So với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp có diện tích 200m² thì diện tích đất ao nhà ông T1 dư 48m².

[5] Theo biên bản định giá tài sản ngày 08/8/2023 kết luận: Giá trị quyền sử dụng đất đang tranh chấp tại thời điểm định giá theo giá thị trường tại địa phương là 2.000.000 đồng/1m² đất ở; 400.000 đồng/1m² đất ao và đất vườn.

[6] Quá trình sử dụng: Các đương sự đều thừa nhận nguồn gốc đất do ông cha để lại cho ông Nguyễn Văn T1 và ông Nguyễn Văn T, từ khi được cho đất các ông tự phân chia, san lấp, xây dựng các công trình trên đất để sử dụng ổn định, năm 2004 đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Hiện công trình về phía Bắc nhà ông T1 và ông T đều xây dựng từ trước năm 1985, theo hệ thống bản đồ cũng như sổ mục kê cơ quan có thẩm quyền quản lý cung cấp, không có tài liệu nào thể hiện diện tích kiến diện cạnh cụ thể cấp cho hộ ông T và hộ ông T1 là bao nhiêu mét, mà chỉ ghi tổng diện tích đất cấp cho các hộ.

[7] Tại phiên tòa nguyên đơn đề nghị Tòa án xác định ranh giới thửa đất số 4428, tờ bản đồ số 9, diện tích 785m² do UBND huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Nguyễn Văn T theo hiện trạng gia đình ông đang sử dụng. Về đất dôi dư so với diện tích được cấp, quá trình gia đình ông sử dụng về phía Nam giáp đường do Ủy ban quản lý khi làm đường dọc xóm không có biến động gì; về phía Tây và phía Đông giáp đất ông T1 2 gia đình sử dụng ổn định không có tranh chấp gì; về phía Bắc giáp sông do UB quản lý, nếu diện tích đất dôi

dư này có căn cứ thể hiện gia đình ông lấn sông, ông sẽ trả lại cho UB khi có yêu cầu.

Bị đơn ông Nguyễn Văn T1 trình bày quá trình sử dụng gia đình ông không lấn đất của hộ ông T, nên đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc xác định ranh giới quyền sử dụng đất của hộ ông Nguyễn Văn T theo sơ đồ hiện trạng, ngoài ra ông T1 không có yêu cầu nào khác.

[8] Đại diện UBND xã N có ý kiến: Đối với diện tích đất hộ ông T và ông T1 đang sử dụng đều thừa so với diện tích đất được giao, nguyên nhân do các hộ lấn chiếm diện tích đất sông phía sau thửa đất các hộ đang sử dụng, đất này do Ủy ban nhân dân xã quản lý. Diện tích đất dư này do các hộ tự lấn chiếm đất công đã lâu. Nay Ủy ban nhân dân đề nghị giữ nguyên hiện trạng các hộ sử dụng, khi cần khơi thông dòng chảy UBND xã sẽ có biện pháp xử lý sau, UB không đề nghị Tòa án giải quyết nên Tòa án không đặt ra xem xét.

[9] Từ phân tích trên HĐXX thấy: Có đủ căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T. Xác định ranh giới diện tích 785m² đất, tại thửa 4428, tờ bản đồ số 9 ở xã N, huyện N, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ ông Nguyễn Văn T, có vị trí: Phía Bắc giáp sông dài 31,9m; phía Nam giáp đường xóm dài 21,9m và giáp ao ông T1 dài 10,8m; phía Đông đất ruộng ông T dài 7,4m và ao ông T1 dài 23,1m; phía Tây giáp nhà đất ông T1 dài 34,4m (có sơ đồ kèm theo).

[10] Về án phí: Do yêu cầu của ông T được chấp nhận nên ông Nguyễn Văn T1 phải nộp là 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Tuy nhiên ông T1 là người cao tuổi, đơn xin miễn án phí. Căn cứ Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm đ Điều 12; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án, miễn án phí cho ông Nguyễn Văn T1.

Trả lại cho ông Nguyễn Văn T số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo quy định.

[11] Về quyền kháng cáo: Đương sự có quyền kháng cáo, thời hạn kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 159, 174, 175, 176 Bộ luật dân sự; Điều 166, 170, 203 Luật đất đai; Điều 147, khoản 2 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm đ Điều 12; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

1. Xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T.

Xác định ranh giới quyền sử dụng đất mang tên hộ ông Nguyễn Văn T tại thửa số 4428, tờ bản đồ số 9, diện tích 785m² ở xã N, huyện N có vị trí: Phía Bắc giáp sông dài 31,9m; phía Nam giáp đường xóm dài 21,9m và giáp ao ông T1 dài 10,8m; phía Đông đất ruộng ông T dài 7,4m và ao ông T1 dài 23,1m; phía Tây giáp nhà đất ông T1 dài 34,4m (có sơ đồ kèm theo).

2. Về án phí: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Nguyễn Văn T1.

Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn T 300.000 đồng tiền tạm phí án phí đã nộp theo Biên lai số 0000516 ngày 23/5/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện N, tỉnh Nam Định.

3. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tỉnh;
- VKS nhân dân huyện N;
- Chi cục THA dân sự huyện N;
- Các đương sự;
- Ủy ban nhân dân xã N;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Thị Ánh