

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN GIAO THỦY
TỈNH NAM ĐỊNH**

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

Bản án số: 01/2019/DS - ST

Ngày: 10/5/2019

Vv: “*Tranh chấp ranh giới quyền
sử dụng đất và bồi thường thiệt hại
về tài sản*”

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN GIAO THỦY, TỈNH NAM ĐỊNH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Ngọc Duyên.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Trần Hà Bắc;

Ông Nguyễn Thanh Tuyên.

Thư ký phiên tòa: Bà Cao Thị Thủy – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Giao Thủy.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Giao Thủy tham gia phiên tòa:
Bà Lâm Thị Tuất - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 5 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Giao Thủy, tỉnh Nam Định xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 21/2017/TLST-DS ngày 19 tháng 12 năm 2017 về việc “Tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại về tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 04/2019/QĐST - DS ngày 25 tháng 4 năm 2019, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Hoàng Thị Th; sinh năm 1955; địa chỉ: Tổ dân phố 3, thị trấn Ngô Đồng, huyện Giao Thủy, tỉnh Nam Định.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Hoàng Thị Th: Bà Nguyễn Thị Hồng; địa chỉ cơ quan công tác: Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước thuộc Sở tư pháp tỉnh Nam Định.

Bị đơn: Ông Nguyễn Văn D; sinh năm 1957 và bà Phạm Thị T; sinh năm 1956; địa chỉ: Tổ dân phố 3, thị trấn Ngô Đồng, huyện Giao Thủy, tỉnh Nam Định.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn D: Bà Phạm Thị T.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- Chị Phạm Thị Kim O; địa chỉ: Tổ dân phố 3, thị trấn Ngô Đồng, huyện Giao Thủy, tỉnh Nam Định;

- Anh Phạm Minh T; địa chỉ: Tổ dân phố 3, thị trấn Ngô Đồng, huyện Giao

Thủy, tỉnh Nam Định;

- Chị Phạm Thị Kim A; địa chỉ: Tổ dân phố 3, thị trấn Ngô Đồng, huyện Giao Thủy, tỉnh Nam Định

Người đại diện theo ủy quyền của chị Phạm Thị Kim O, anh Phạm Minh T, chị Phạm Thị Kim A: Bà Hoàng Thị Th.

Tại phiên tòa có mặt: Bà Th, bà Hồng và bà T.

NHẬN THẤY:

Tại đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án, nguyên đơn là bà Hoàng Thị Th cùng người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp là bà Trần Thị Hồng trình bày:

Bà Hoàng Thị Th và chồng là ông Đ (chết năm 2013) có 3 con là Phạm Thị Kim O, anh Phạm Minh T, chị Phạm Thị Kim A. Gia đình bà Th có một thửa đất được đấu giá tài sản của Thi hành án huyện Xuân Thủy vào năm 1992. Trên thửa đất có nhà ba gian, bếp và công trình phụ bể nước, sân giếng nằm dọc thổ đất liền kề với hộ ông Nguyễn Văn D và bà Phạm Thị T. Diện tích đất nhà đất của gia đình bà Th là 247m², chưa kể mái chạy giọt danh. Bà xây lại nhà hiện tại từ năm 2011 theo móng nhà cũ nhưng vẫn không xây hết mái giọt ranh. Nhà mới liền kề ranh giới bà T mới xây trước đây năm 2016, trong quá trình thi công đã làm vỡ đường ống dẫn nước của gia đình. Ngày 12/11/2016, chính quyền thị trấn Ngô Đồng đã làm việc với 2 hộ và yêu cầu hộ ông D phải có trách nhiệm đền bù cho bà Th. Điểm mốc phía Nam đã thống nhất nhưng bà vẫn phản đối vì bà T đã đào cây đi rồi xây một phần tường lấn sang đất của bà.

Nay bà Hoàng Thị Th đề nghị Tòa án xác định ranh giới với đất của ông Nguyễn Văn D và bà Phạm Thị T theo ranh giới mà bà đã xác định khi Tòa án xem xét thẩm định: phía Nam hai bên xác định là đỉnh được đóng trên tường cách cột điện 0,35m, còn điểm mốc phía Bắc cách chân móng tường về phía nhà bà T 0,17m phù hợp với mái chảy giọt ranh, bà T phải phá dỡ công xây trên đất của gia đình bà nếu vi phạm ranh giới.

Bà yêu cầu đền bù vỡ ống nước do gia đình ông D đập phá của gia đình bà là 327.000 đồng và 760.000 đồng tiền nước sinh hoạt bị thất thoát, tổng số tiền bà yêu cầu bồi thường là 1.087.000 đồng. Việc đòi bồi thường về vỡ ống nước bà có chứng cứ là 01 giấy của anh Công (thợ sửa chữa đường ống nước) và 01 giấy của anh Trường (người thu tiền nước) về hóa đơn nước. Số nước bà không dùng vì bà thường xuyên đi vắng, nếu ở nhà thì dùng nước mưa mà hóa đơn nước 760.000 đồng.

Ngoài ra bà Th có đề nghị 02 đề nghị: Một là, buộc ông D, bà T bồi thường do việc đã đập phá một số tài sản của gia đình bà. Hai là, yêu cầu bồi thường do hộ ông D đào hố ga ở giáp ranh giới làm nhà của bà Th bị nún, lút. Tuy nhiên, do bà Th tự thấy chưa có điều kiện để đánh giá, chứng minh thiệt hại cụ thể nên khi nào giải quyết xong vụ án này bà sẽ yêu cầu giải quyết sau.

Bị đơn bà Phạm Thị T trình bày:

Năm 1987 gia đình bà mua lại nhà của bà Xim, thỏa thuận và giao tiền với nhau bà cũng không nắm rõ số liệu về diện tích, bây giờ bà cũng không nhớ rõ diện tích nhà bà là bao nhiêu, bà chỉ biết là đang sử dụng theo hiện trạng công trình như khi Tòa án xem xét thẩm định là 250m². Bà đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng từ năm 2007 theo số liệu địa chính trên bản đồ năm 1995, nhưng chưa nhận được Giấy chứng nhận. Trước đây giữa 2 nhà giáp ranh có 1 cây cấm mốc, khi phá đi bà xây hết đất. Khi ông Tâm cán bộ địa chính thị trấn vào đo đất thì bà Th nhận 10 phân cách hộ bà Th, bà xác định là 5 phân. Sau ngày 08/8/2016, giữa gia đình bà và bà Th đã thống nhất về ranh giới rồi bà mới xây nhà ngang cùng bức tường, bà xây thụt vào 05 phân so với ranh giới đã xác định. Việc bà Th đòi bồi thường 1.087.000 đồng bà không đồng ý vì hóa đơn bồi thường nước 760.000đ là hóa đơn 05 tháng tiền nước nhà bà Th, bà chỉ bồi thường phần ống nước (khoảng 01m). Nhà bà không có cái hố ga nào dưới chân tường nhà bà Th.

Nay bà đề nghị Tòa án xác định ranh giới đất đai giữa 2 gia đình, điểm mốc phía Nam đã thống nhất qua đó bà nhất trí phá đoạn tường đã xây trước đây lấn sang phía đất của hộ bà Th, điểm mốc phía Bắc bà xác định cách mép móng tường bao của gia đình bà là 5cm để làm rõ bên nào lấn sang thì bên đó có trách nhiệm trả lại đất cho bên kia. Bà chỉ nhất trí bồi thường phần ống nước (khoảng 10m) do gia đình bà làm vỡ của bà Th, còn số nước bị thất thoát bà Th yêu cầu bồi thường là không hợp lý.

Bị đơn là ông Nguyễn Văn D: Ủy quyền cho bà Phạm Thị T tham gia tố tụng tại Tòa án và quyết định mọi vấn đề liên quan.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là chị Phạm Thị Kim O, anh Phạm Minh T và chị Phạm Thị Kim A: Ủy quyền cho bà Hoàng Thị Th tham gia tố tụng tại Tòa án và quyết định mọi vấn đề liên quan.

Kết quả thu thập chứng cứ do UBND thị trấn Ngô Đồng cung cấp: Năm 1992 hộ gia đình bà Hoàng Thị Th mua lại ngôi nhà và Quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Đặng Tiến Thông và bà Đặng Thị Đào được Tòa án nhân dân huyện Giao Thủy kê biên bán đấu giá tài sản để thi hành án. Theo thông báo bán đấu giá nhà đất để thi hành án của Tòa án nhân dân huyện Xuân Thủy năm 1992 xác định diện tích đất của ông Thông, bà Đào là 240m². Theo biên bản bàn giao nhà và công trình nằm trên diện tích 247m² có số đo chiều Đông Tây phía trước nhà là 12,35m, chiều Bắc Nam phía nhà ông D là 20m, các cạnh khác không xác định (chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do đất tranh chấp với các hộ liền kề trong nhiều năm). Hộ ông Thông và hộ bà Sim đều có diện tích đất là 200m². Năm 2007 hộ ông D đã được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất là 220m². Theo bản đồ địa chính năm 1995 hộ bà Th có diện tích là 239m² và hộ ông D có diện tích là 237m². Diện tích hộ gia đình bà Th thực tế mua được giao là 247m². Diện tích đất tranh chấp theo mốc giới hai hộ tranh chấp tự xác định khi Tòa án xem xét thẩm định tại chỗ khoảng 1m².

Quá trình giải quyết tranh chấp có xảy ra việc vỡ ống nước và mất nước của hộ gia đình bà Th đã có biên bản giải quyết của Ủy ban thị trấn. Việc bà Th yêu cầu bồi thường giá trị 1.087.000 đồng là phù hợp.

Kết quả đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ: Kết quả đo đạc thực tế ngày 06/3/2019 theo hiện trạng sử dụng và các bên thống nhất: điểm mốc số 1 là đỉnh được đóng trên tường cách cột điện 0,35m, cách đầu tường bao của gia đình bà T 0,15m; còn điểm mốc phía Bắc (điểm mốc số 2) theo điểm mốc bà Th nhận cách chân móng tường về phía nhà bà T 0,17m. Theo mốc giới này, diện tích hộ ông D là 250,9m²; hộ bà Th 249m². Ở khu vực ranh giới các hộ có xây nhà, tường bao tạo nên một khoảng trống nhỏ hẹp.

Kết quả định giá: Giá trị đất tính theo trên một m² là 550.000 đồng.

Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Thư ký và của Hội đồng xét xử tại phiên tòa cũng như của các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án đến trước khi Hội đồng xét xử nghị án đã đảm bảo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự;

Về quan điểm giải quyết vụ án:

- Xét thấy diện tích đất của hộ bà Th được đấu giá năm 1992 là 247m², chiều Đông Tây là 12,35m, nhưng đo đạc thực tế chỉ còn 12,3m, bà T cũng nhất trí điểm mốc cách chân móng nhà bà Th là 0,05m. Vì vậy, căn cứ các điều 175, 176 của Bộ luật Dân sự, Điều 203 của Luật đất đai, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Th, xác định ranh giới đất giữa hộ bà Th và hộ ông D là đường thẳng, điểm mốc phía Bắc cách móng tường nhà hộ bà Th về phía đất hộ ông D là 0,05m, điểm phía Nam cách cột điện 0,35m.

- Đối với yêu cầu của bà Th về bồi thường thiệt hại tài sản số tiền 1.087.000 đồng do vỡ ống nước và nước bị thất thoát là có căn cứ nên được chấp nhận.

XÉT THẤY:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp: Các bên tranh chấp về ranh giới thửa đất và việc bồi thường thiệt hại về tài sản.

[2] Các thửa đất hộ bà Hoàng Thị Th và hộ ông Nguyễn Văn D đang tranh chấp đều có nguồn gốc hợp pháp, đấu giá và mua lại, thửa đất của ông D đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích là 220m², thửa đất của bà Th chưa được cấp giấy chứng nhận, diện tích được giao khi nhận là 247m². Theo số liệu địa chính thì trước khi chuyển nhượng đất, hộ ông Thông và hộ bà Sim là chủ đất của hai hộ đều có diện tích đất là 200m². Theo bản đồ địa chính năm 1995 hộ bà Th có diện tích là 239m² và hộ ông D có diện tích là 237m². Khi Tòa án đo đạc hiện trạng thì diện tích các hộ tiếp tục thay đổi, hộ ông D có 250,9m²; hộ bà Th là 249,8m²; tuy nhiên, căn cứ vào việc bà Th lại tự xác định mốc giới phía Bắc và phía Nam đều lùi về phía đất hộ bà là 40cm thì diện tích đất hộ bà Th chỉ có 236,8m². Lý do có sự thay đổi diện tích đất của các hộ qua mỗi lần đo đạc được xác định: mỗi lần các bên tự xác định mốc giới giữa các hộ khác nhau, việc sai số

do đo đạc. Hơn nữa, trên cơ sở xác định ranh giới của các bên thì diện tích đất tranh chấp rất nhỏ. Vì vậy, không thể căn cứ vào diện tích đất thừa hay thiếu của các hộ so với số liệu địa chính để xác định ranh giới đất cho các hộ.

[4] Việc xác định ranh giới phải căn cứ vào các công trình xây dựng liền kề đã được các hộ xây dựng trước đây nhưng không có tranh chấp. Ranh giới giữa hai hộ phải là ranh giới thẳng xác định qua hai điểm mốc phía Nam và phía Bắc. Các bên đã thống nhất mốc giới ở phía Nam. Về điểm mốc ở phía Bắc: Hộ ông D, bà T xây ngôi nhà mái bằng cũng như bức tường liền kề ranh giới theo móng nhà cũ vào năm 2016 và để lại khoảng cách trống giữa đất hai hộ (ở đầu phía Bắc rộng 0,17m) chính là phần đất tranh chấp; Bà T đã thừa nhận việc bà xây công trình sau khi các hộ có tranh chấp vào năm 2016 rồi thống nhất về ranh giới. Hơn nữa, hộ bà Th đã xây nhà trên nền móng cũ từ ngôi nhà cấp 4 nên trước đây có mái đua ra so với tường về phía đất hộ ông D như bà Th trình bày là có cơ sở. Vì vậy, đủ căn cứ để xác định ranh giới giữa hai hộ bà Th và bà T theo mép công trình này, điểm phía Bắc trùng khớp với điểm do bà Th đã nhận- cách móng tường nhà bà Th 0,17m. Trên cơ sở đường ranh giới này, các đương sự có trách nhiệm tháo dỡ công trình xây dựng không thuộc quyền sử dụng đất của mình.

[5] Về yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản là 327.000 đồng vỡ ống nước và 760.000 đồng tiền nước sinh hoạt bị thất thoát, tổng số tiền là 1.087.000 đồng. Ông D là có hành vi làm vỡ đường ống nước và có việc thất thoát nước như bà Th trình bày được xác định bởi các Biên bản khi chính quyền thị trấn Ngô Đồng giải quyết tranh chấp. Vì vậy, yêu cầu này là có căn cứ nên được chấp nhận.

[6] Các yêu cầu về bồi thường thiệt hại về việc lún nứt công trình do hộ ông D xây hố ga ở phần đất tranh chấp và thiệt hại do ông D đập phá tài sản như bà Th đã đưa ra. Bà Th đã nhất trí đề nghị giải quyết sau. Vì vậy, không xem xét điều chỉnh trong vụ án này.

[7] Về án phí: Yêu cầu nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải nộp án phí theo quy định tại khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Ông D, bà T là người cao tuổi, có đơn xin miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho ông D, bà T là phù hợp quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ Điều 175 và Điều 176 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 170 của Luật đất đai năm 2013; Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Thị Th về việc xác định ranh giới quyền sử dụng đất với hộ ông Nguyễn Văn D, bà Phạm Thị T;

Xác định ranh giới giữa đất hộ bà Hoàng Thị Th với hộ ông Nguyễn Văn D cụ thể như sau: Lấy điểm mốc số I là điểm nằm trên mép ngoài tường bao phía Nam cách đường thẳng chạy qua mặt Đông của cột điện (nằm giáp tường) khoảng cách là 0,35m; điểm mốc số II là điểm nằm ở móng tường bao phía Bắc của hộ

ông D cách móng tường nhà hộ bà Th là 0,17m. Nối điểm mốc số I với điểm mốc số II tạo thành đường ranh giới đất của hai hộ dài 20,9m. (có sơ đồ kèm theo).

Trên cơ sở đường ranh giới này, các đương sự có trách nhiệm tháo dỡ công trình xây dựng trên đất không thuộc quyền sử dụng hợp pháp của mình để trả lại đất cho chủ sử dụng hợp pháp.

Các đương sự có nghĩa vụ kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất theo ranh giới được xác định trong bản án này.

2. Căn cứ các điều 584, 585 và 589 của Bộ luật Dân sự năm 2015, chấp nhận yêu cầu của bà Hoàng Thị Th về việc bồi thường thiệt hại về tài sản, buộc ông Nguyễn Văn D và bà Phạm Thị T bồi thường cho bà Hoàng Thị Th số tiền 1.087.000 đồng.

Kể từ ngày bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật, có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

3. Về án phí: Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội; miễn án phí cho ông Nguyễn Văn D, bà Phạm Thị T.

Trả lại cho bà Hoàng Thị Th số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 07738 ngày 19/12/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Giao Thủy.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Trong trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án và người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án. Thời hạn thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Nam Định: 1 bản;
- VKSND Tỉnh+ Huyện: 2 bản;
- Chi cục THADS: 1 bản;
- Các đương sự;
- UBND thị trấn Ngô Đồng;
- Lưu hồ sơ vụ án: 2 bản;
- Lưu VP: 1 bản.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Vũ Ngọc Duyên

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thanh Tuyên Trần Hà Bắc

Vũ Ngọc Duyên

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Nam Định: 1 bản;
- VKSND Tỉnh+ Huyện: 2 bản;
- Chi cục THADS: 1 bản;
- Các đương sự;
- UBND thị trấn Ngô Đồng;
- Lưu hồ sơ vụ án: 2 bản;
- Lưu VP: 1 bản.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Vũ Ngọc Duyên