

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN HẢI HẬU
TỈNH NAM ĐỊNH

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

Bản án số: 39/2023/DS-ST
Ngày: 16-3-2023
V/v: “*Tranh chấp về ranh giới quyền
sử dụng đất*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HẢI HẬU - TỈNH NAM ĐỊNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thúy Nga.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trần Văn Kiêm;

Bà Trần Thị Phụng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Đỉnh - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định tham gia phiên tòa: Ông Lại Minh Khôi - Kiểm sát viên.

Trong ngày 16 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hải Hậu xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 122/2022/TLST- DS ngày 02-11-2022 về việc: “*Tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 21/2023/QĐXXST-DS ngày 01-3-2023, giữa:

- Nguyên đơn: Bà Đào Thị B, sinh năm 1957; địa chỉ: Xóm Nguyễn Ch, xã Hải T, huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định. “*Có mặt*”.

- Bị đơn: Ông Lại Văn V, sinh năm 1965 và bà Bùi Thị N, sinh năm 1965; địa chỉ: Xóm Nguyễn Chằm, xã Hải T, huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định. “*Có mặt ông V, vắng mặt bà N*”.

Người đại diện diện theo ủy quyền của bà Bùi Thị N: Ông Lại Văn V, sinh năm 1965; địa chỉ: Xóm Nguyễn Ch, xã Hải T, huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định. Văn bản ủy quyền ngày 16/02/2023).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chị Lại Minh H, sinh năm 1983; địa chỉ: Số 25 Kho Gạo Tía, thôn Tử Dương, xã Tô Hiệu, huyện T, thành phố H. “*Vắng mặt*”.

2. Anh Lại Thế C, sinh năm 1987; địa chỉ: Số 5 hẻm 562/59/51 Thụy Khuê, phường Bưởi, quận T, thành phố H. “*có mặt*”.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 02-8-2022 và các lời khai trong quá trình tố tụng, nguyên đơn bà Đào Thị B trình bày:

Năm 1999, vợ chồng bà là Đào Thị B và ông Lại Đắc D có nhận chuyển nhượng của ông Phạm Văn Q vợ Vũ Thị D người cùng xóm (hiện vợ chồng ông Q đang sinh sống tại tỉnh Lào Cai, bà không biết được địa chỉ) thửa đất có chiều cạnh Nam - Bắc là 28m. Ngày 28-6-2004, vợ chồng bà đã được UBND huyện Hải Hậu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số sêri Y040938 diện tích 510m² (trong đó 200m² đất ở, 60m² đất vườn và 250m² đất ao) tại thửa 182 tờ bản đồ số 6, xã Hải T. Thửa đất có tứ cận: Cạnh phía Bắc giáp thổ bà Hồng, cạnh phía Đông giáp thổ ông V, bà N; cạnh phía Nam giáp đường và cạnh phía Tây giáp thổ ông Tạo. Năm 2005, để ngăn cách ranh giới giữa gia đình bà và gia đình ông V, bà N, chồng bà là ông Lại Đắc D (đã chết ngày 23-02-2021) đã chôn cọc bê tông ngầm xuống đất, trên rào lưới nilong để chặn gia cầm không cho vào phá hoa màu của gia đình bà. Năm 2017, lợi dụng việc gia đình bà chữa bệnh cho ông D không có ở nhà, vợ chồng ông Lại Văn V đã xây tường, trụ cổng, đổ bê tông sân lẫn sang đất nhà bà ở cạnh phía Đông, vị trí giáp đường, trong đó cạnh ở mặt đường lẫn sang nhà bà là 1.8m, xây kéo dài vào sâu trong thổ dài 12m, diện tích đất lẫn chiếm khoảng 20m².

Ngay sau khi phát hiện ra sự việc, bà đã nhiều lần yêu cầu ông V, bà N dừng việc xây dựng nhưng gia đình ông V vẫn tiếp tục hoàn thiện công trình. Bà đã làm đơn yêu cầu UBND xã Hải T hòa giải nhưng không thành nên bà khởi kiện đến Tòa án giải quyết. Nay bà đề nghị Tòa án buộc ông V, bà N tháo dỡ bức tường bao bằng bi, phá trụ cổng và một phần sân bê tông đã xây dựng trên phần đất lẫn chiếm có diện tích 20m², chiều dài 12m, chiều rộng 1.8m ở vị trí phía Đông để trả lại phần diện tích đất lẫn chiếm cho gia đình bà sử dụng, bà không đồng ý thanh toán giá trị công trình cho gia đình ông V và bà N.

** Tại bản tự khai ngày 04-11-2022 và lời khai trong quá trình tố tụng, bị đơn ông Lại Văn V và bà Bùi Thị N thống nhất trình bày:*

Thửa đất 181 của vợ chồng ông bà đang sử dụng có nguồn gốc là ruộng cá thể của bố mẹ ông là Lại Văn G. Năm 1988 ông xây dựng gia đình thì được bố mẹ ông tặng cho đất tại vị trí đang sử dụng nhưng là đất ruộng 2 lúa, sau đó vợ chồng ông đã chuyển đổi thành đất thổ cư như hiện nay. Ngày 28-6-2004, vợ chồng ông đã được UBND huyện Hải Hậu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số sêri Y040939 diện tích 520m² (trong đó 200m² đất ở, 60m² đất vườn, 140m² đất ao và 140m² đất 2 vụ lúa) tại thửa 181 tờ bản đồ số 6, xã Hải T.

Thửa đất 182 của gia đình bà B hiện nay cũng có nguồn gốc đều là ruộng cá thể của bố mẹ ông là Lại Văn G chuyển nhượng cho ông Phạm Văn Q từ năm 1990, sau đó chuyển đổi lên đất thổ cư và năm 1999 ông Quyết chuyển nhượng lại cho gia đình ông Dục, bà B khi đó ông Quyết chưa được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Về ranh giới đất giữa gia đình ông và gia đình bà B đang tranh chấp ở phía Đông của bà B và phía Tây của gia đình ông trước đây là ngõ đi vào gia đình nhà ông. Khi xây nhà ông Q có đào 01 lò vôi giáp đường liên xã Hải T và xã Hải Hà. Phía Bắc liền với nhà làm đậu phụ của gia đình ông. Sau đó ông Q có trồng 01 cây hồng xiêm làm mốc giới giữa 02 gia đình (hiện nay nhà làm đậu phụ và cây

hồng xiêm vẫn còn). Quá trình sử dụng các hộ liền kề không xảy ra tranh chấp gì. Do hoàn cảnh khó khăn, vợ chồng ông đã đi làm kinh tế ở nhiều nơi. Đến năm 2018 vợ chồng ông xây tường rào thì xảy ra tranh chấp với gia đình bà B. Đến nay, ông khẳng định gia đình ông không lấn chiếm đất của gia đình bà B. Ngoài ra ông còn cho rằng ông xây tường rào chưa hết đất ở vị trí tranh chấp là bức tường ở phía Tây giáp ranh với bà B, ông còn để lại 50cm, ở vị trí gấp khúc của thổ đất 02 gia đình, ông V còn để lại đất cách tường 1m. Do vậy, ông đề nghị Tòa án bác đơn khởi kiện của bà Đào Thị B.

Về diện tích đất 125 m² tăng thêm theo kết quả đo đạc thực tế của công ty Ân Khánh của vợ chồng ông ở phía Bắc của thổ đất một phần là đất ruộng của gia đình ông và có thể do sai sót khi đo đạc. Hiện nay phần diện tích đất tăng là phần đất trồng gia đình ông đã vượt lập thành vườn, gia đình ông sẽ kê khai đề nghị Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau. Phần đất này không tranh chấp với ai nên ông không đề nghị Tòa án giải quyết.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đứng về phía nguyên đơn chị Lại Minh H và anh Lại Thế C thống nhất trình bày:*

Anh, chị là con trai, con gái của ông Lại Đắc Dục (đã chết) và bà Đào Thị B. Khoảng năm 1999, bố mẹ các anh, chị có nhận chuyển nhượng đất của ông Phạm Văn Quyết và bà Vũ Thị Dung 01 thổ đất có diện tích 510m² tại thửa 182, tờ bản đồ số 6. Ngày 28-6-2004, bố mẹ anh chị đã được UBND huyện Hải Hậu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 510m², thửa 182 tờ bản đồ số 6, xã Hải T. Về phần đất phía Đông đang tranh chấp với gia đình ông V hiện nay. Theo anh chị được biết, 02 gia đình đã tranh chấp đất từ lâu từ khi bố các anh, chị còn sống. Trước đây phần đất này là ngõ đi vào nhà ông V, sau đó ông V có trồng rau ngót phân định mốc giới giữa 02 nhà nhưng hiện nay thì gia đình ông V đã phá bỏ để xây tường, trụ cổng hiện nay. Nay mẹ anh, chị là bà Đào Thị B có đơn khởi kiện yêu cầu gia đình ông V phải trả lại diện tích khoảng 20m² anh, chị hoàn toàn nhất trí. Anh, chị cũng đề nghị Tòa án phân định rõ mốc giới đất của hai gia đình để tránh tranh chấp về sau này.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng các bên đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Tại phiên tòa: Bà B, ông V vẫn giữ nguyên ý kiến như đã trình bày ở trên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hải Hậu phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa từ khi thụ lý vụ án đến trước khi nghị án đều tuân thủ đúng quy định trình tự, thủ tục do pháp luật tố tụng dân sự quy định. Đối với các đương sự đều chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định pháp luật.

Về nội dung: Sau khi đánh giá các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và diễn biến tại phiên tòa. Đại diện Viện kiểm sát đề nghị; Căn cứ vào Điều 100, 166, 170 và Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 164, 166, 175, 176 của Bộ luật Dân sự năm 2015, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Đào Thị B. Buộc ông Lại Văn V và bà Bùi Thị N phải trả gia đình bà Đào Thị B 5m² đất và

đề nghị Hội đồng xét xử xử lý công trình trên phần đất lấn theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] *Về tố tụng*: Chị Lại Minh H là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu xin được vắng mặt tại phiên tòa. Căn cứ khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt chị Hải là phù hợp

[2] *Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án*: Bà Đào Thị B có đơn khởi kiện yêu cầu ông Lại Văn V và bà Bùi Thị N phải tháo dỡ tường, trụ cổng, sân bê tông để trả lại gia đình bà B có chiều rộng 1,8m, dài 12m diện tích 20m² đất là “Tranh chấp về ranh giới quyền sử dụng đất”; đối tượng tranh chấp là bất động sản có địa chỉ tại xóm Nguyễn Châm, xã Hải T, huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định. Căn cứ quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định.

[3] *Về nội dung*:

[3.1] Theo lời trình bày thống nhất của các đương sự và căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ thì nguồn gốc 02 thửa đất đang tranh chấp quyền sử dụng đất giữa gia đình bà Đào Thị B và gia đình ông Lại Văn V có vị trí tại xóm Nguyễn Ch, xã Hải T, huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định đều có nguồn gốc đất của cụ Lại Văn Giáo (bố đẻ của ông V) với tổng diện tích 2260m². Năm 1990 cụ G chuyển nhượng một phần đất cho ông Phạm Văn Q, đến năm 1999 thì gia đình ông Q chuyển nhượng lại cho gia đình ông D và bà B. Gia đình bà Đào Thị B và ông Lại Đắc D được Ủy ban nhân dân huyện Hải Hậu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng lần đầu ngày 28-6-2004 thửa số 182, tờ bản đồ số 6, diện tích 510m², trong đó (đất ở nông thôn: 200m²; đất vườn: 60m²; đất ao: 250m²). Thửa đất của gia đình ông Lại Văn V được ông Giáo tặng cho năm 1988 đã được cấp giấy chứng nhận lần đầu ngày 28-6-2004 đứng tên hộ ông Lại Văn V tại thửa số 181, tờ bản đồ số 6, diện tích 520m² trong đó (đất ở: 200m²; đất vườn: 60m²; đất ao: 140m²; đất 02 vụ lúa 120m²). Quá trình sử dụng các bên không có tranh chấp, đến năm 2018, ông Lại Văn V và bà Bùi Thị N xây tường bao, trụ cổng ở phía Tây (giáp đường trục xóm) và giáp đất cạnh Đông của gia đình bà B thì hai bên xảy ra tranh chấp về quyền sử dụng diện tích khoảng 20m² đất.

Nay bà B đề nghị Tòa án buộc ông V, bà N tháo dỡ bức tường bi, phá trụ cổng và một phần sân bê tông đã xây dựng trên phần đất lấn chiếm có diện tích 20m², chiều dài 12m, chiều rộng 1.8m ở vị trí phía Đông để trả lại phần diện tích đất lấn chiếm cho gia đình bà sử dụng, bà không đồng ý thanh toán giá trị công trình cho gia đình ông V và bà N.

[3.2] *Kết quả xem xét thẩm định trên hồ sơ địa chính thì thấy*:

** Về thửa đất số 182 tờ bản đồ số 6 tại xóm Nguyễn Ch, xã Hải T đứng tên hộ ông Lại Đắc D:*

Bản đồ 299 đo vẽ ngày 20/3/1985, tờ số 2, thửa số 250, diện tích 2260m² tên chủ sử dụng Giáo (cá thể).

Bản đồ đo đạc tháng 10/1991, tờ số 6, thửa số 182, diện tích 525m² (gồm đất ở 200m², đất vườn 75m², đất ao 250m²) đứng tên Q.

Bản đồ địa chính năm 1991, chỉnh lý năm 1997, tờ 6, thửa số 182 diện tích 510m² (gồm đất ở 200m², đất vườn 60m², đất ao 250m²) đứng tên D (tự ghi tên bằng bút mực).

- Tại Sổ mục kê đất đai lập năm 1999 trang 39: Thửa số 182, tên chủ sử dụng (có gạch tên bằng bút bi đỏ từ Phạm Văn Q sang Lại Đức D), diện tích 510m² (gồm đất ao 250m, đất ở 200m², đất vườn 60m²).

- Tại Sổ địa chính được Sở địa chính phê duyệt ngày 01/10/1998, quyền số 7, xóm Nguyễn Chằm, trang 105 thể hiện tên chủ sử dụng là Phạm Văn Quyết, sinh năm 1961, họ tên vợ Vũ Thị D; nơi thường trú xóm Nguyễn Ch, xã Hải T. Ngày tháng năm vào sổ 20/5/1997, tờ bản đồ 6, thửa 182, địa danh xóm Nguyễn Ch, diện tích đất ở 200m², đất vườn 60m², đất ao 250m². Căn cứ pháp lý số 16/QĐUB-H97.

- Tại sổ giả ngoại thực địa, không có bìa, số thứ tự 2 có ghi Phạm Văn Q có ghi chiều dài các cạnh, không ghi tổng diện tích, không ký tên.

- Tại sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không có bìa ghi ngày tháng. Sổ thứ tự theo giấy chứng nhận số 2023, tên chủ sử dụng là Lại Đắc Dục, xóm đội 3, tổng diện tích 510m², tổng số thửa sử dụng 1, số seri của giấy chứng nhận Y 040.938, ngày tháng năm cấp giấy chứng nhận 28/6/2004, chủ sử dụng đất ký nhận Bình.

** Về thửa đất số 181 tờ bản đồ số 6 tại xóm Nguyễn Chằm, xã Hải T đứng tên hộ ông Lại Văn V:*

Bản đồ 299 đo vẽ ngày 20/3/1985, tờ số 2; vị trí thửa 250, diện tích 2260m² tên chủ sử dụng Giáo (cá thể).

Bản đồ đo đạc tháng 10/1991, tờ số 6, thửa số 181, diện tích 534m² (gồm đất ở 200m², đất vườn 74m², đất ao 140m², 2 lúa 120m²) đứng tên Q.

Bản đồ địa chính năm 1991, chỉnh lý năm 1997, tờ 6, thửa 181 diện tích 520m² (gồm đất ở 200m², đất vườn 60m², đất ao 140m², 2 lúa 120m²) đứng tên V.

- Tại Sổ mục kê đất đai lập năm 1999 trang 39: Thửa số 181, tên chủ sử dụng Lại Văn V, diện tích 520m² (gồm đất ở 200m², đất vườn 60m², đất ao 140m², 2 lúa 120m²).

- Tại Sổ địa chính được Sở địa chính phê duyệt ngày 01/10/1998, quyền số 7, xóm Nguyễn Chằm, trang 147 thể hiện tên chủ sử dụng là Lại Văn V, sinh năm 1965, họ tên vợ Bùi Thị Nụ; nơi thường trú xóm Nguyễn Ch, xã Hải T. Ngày tháng năm vào sổ 20/5/1997, tờ bản đồ 6, thửa 181, địa danh xóm Nguyễn Ch,

diện tích đất ở 200m², đất vườn 60m², đất ao 250m², 2 lúa 120m². Căn cứ pháp lý số 16/QĐUB-H97.

- Tại sổ giã ngoại thực địa, không có bìa, sổ thứ tự 1 có ghi Lại Văn V có ghi chiều dài các cạnh, không ghi tổng diện tích, có ký tên V.

- Tại sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không có bìa ghi ngày tháng. Sổ thứ tự theo giấy chứng nhận số 2046, tên chủ sử dụng là Lại Văn V, xóm đội 3, tổng diện tích 520m², tổng số thửa sử dụng 1, số sêri của giấy chứng nhận Y 040.934, ngày tháng năm cấp giấy chứng nhận 28/6/2004, chủ sử dụng đất ký nhận Bình.

[3.3] Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và đo vẽ thực địa do Công ty TNHH Ân Khánh tiến hành khảo sát ngày 13-12-2022 thì thửa đất số 182 của gia đình bà Đào Thị B có diện tích thực tế sử dụng không có tranh chấp là 505m² (giảm 5m²) so với giấy chứng nhận đã cấp diện tích là 510m². Thửa đất số 181 của gia đình ông Lại Văn V có diện tích đất thực tế sử dụng là 645m² (tăng 125m² (trong đó có 5m² đất lấn chiếm sang đất hộ bà B) so với giấy chứng nhận đã cấp là 520m². Phần diện tích đất giáp ranh đang tranh chấp là ở phía Đông của thổ đất gia đình bà B và phần đất phía Tây của thổ đất gia đình ông V, được xác định có chiều rộng 1,8m, dài 12 có công trình gồm 01 trụ cổng, phần tường rào, sân bê tông, diện tích đất tranh chấp là 21,6m².

[3.4] Xét yêu cầu khởi kiện của bà Đào Thị B thì thấy:

Bà Đào Thị B và ông Lại Đắc D nhận chuyển nhượng thửa đất của ông Phạm Văn Quyết từ năm 1999. Khi chuyển nhượng thì thổ đất của hộ ông Phạm Văn Q chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện diện tích 510m² tại bản đồ địa chính năm 1991 và chỉnh lý năm 1997 và không có tài liệu nào chứng minh giữa 02 bên có bàn giao mốc giới nhà đất cho nhau, chỉ có biên bản giao nhận tiền chuyển nhượng nhà đất ngày 29-12-1999 giữa bà Đào Thị B và bà Vũ Thị D (vợ ông Q), không thể hiện chiều cạnh cụ thể. Đến ngày 28-6-2004, bà B và ông D được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu diện tích 510 m² tên hộ ông Lại Đắc D. Từ khi vợ chồng bà B ông D nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ hộ ông Q các hộ liền kề đã xác nhận ranh giới không có tranh chấp, chỉ có một phần cạnh phía Đông thổ bà B giáp cạnh Tây hộ ông V thì bà B cho rằng hộ ông V xây tường bao và trụ cổng lấn sang đất của bà B nên xảy ra tranh chấp. Nay bà Đào Thị B cho rằng hộ ông Lại Văn V xây tường bao, trụ cột cổng ở phần đất phía Đông đã xây dựng lấn sang đất gia đình nhà bà B khoảng 20 m². Theo kết quả đo vẽ của Công ty TNHH Ân Khánh ngày 13-12-2022 do bà B xác định mốc giới thì diện tích đất tranh chấp có chiều rộng 1,8m, dài 12m diện tích đất lấn chiếm 21,6m². Tuy nhiên, kết quả khảo sát đo vẽ hiện trạng thửa 182 của hộ bà Đào Thị B bằng máy thì diện tích đất không có tranh chấp 505m², so với hồ sơ địa chính và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thiếu 5m² (giấy chứng nhận cấp 510m²). Mặt khác, theo hồ sơ địa chính thì Bản đồ địa chính năm 1991, chỉnh lý năm 1997, sổ địa chính được Sở địa chính phê duyệt ngày 01-10-1998, sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 28-6-2004 thửa số 182 tờ bản đồ số 6 tên chủ sử dụng là Lại Đắc D, xóm đội 3 đều có tổng

diện tích 510m². Do hiện trạng diện tích đất sử dụng thì không có sự thay đổi về hình thể thửa đất so với hồ sơ địa chính. Các bên đương sự đều không xác định được cụ thể mốc giới và nguyên đơn không cung cấp được tài liệu nào chứng minh các cạnh là bao nhiêu mét. Tại sổ giả ngoại thực địa, thửa đất hộ ông V và thửa đất hộ bà B (trước đây ghi Phạm Văn Q) có ghi chiều dài các cạnh nhưng không ghi tổng diện tích. Do vậy, chỉ có cơ sở chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Đào Thị B đối với diện tích 5m² còn thiếu là phù hợp.

Về vị trí đất thiếu theo đơn khởi kiện của bà B ở một phần cạnh phía Đông là có cơ sở chấp nhận, bởi vì cạnh phía Nam của thổ đất giáp đường trục xóm; cạnh phía Tây giáp thổ ông Tạo đã xây dựng công trình nhà ở; cạnh phía Bắc tiếp giáp thổ bà Hồng, hiện bà B đã xây tường rào kiên cố. Ngoài ra, các đương sự đều thừa nhận, trước đây 02 bên gia đình không có tranh chấp đất, nhưng khi ông V xây trụ cổng và tường bao thì đã xảy ra tranh chấp. Gia đình bà B đã yêu cầu ông V dừng việc xây dựng để xác định lại mốc giới nhưng ông V không thực hiện mà tiếp tục xây dựng. Vị trí cạnh phía Đông của thổ bà B chia thành 02 phần. Phần ở nửa phía Bắc bà B đã xây tường rào lối tiếp với các công trình của gia đình ông V đã xây dựng năm 1988 phần đất này không có tranh chấp. Phần nửa phía Nam có chiều dài 12m, trước đây là ngõ đi vào nhà ông V hiện đã xây cột trụ cổng, tường bao và một phần sân bê tông như bà B khởi kiện là đúng và có căn cứ chấp nhận nên vợ chồng ông V, bà N tự chịu trách nhiệm về việc tháo dỡ cột trụ cổng, tường bao và một phần sân bê tông của mình đã xây lấn sang một phần diện tích đất của gia đình bà B để trả lại đất cho gia đình bà B.

[3.5] Về yêu cầu của bị đơn ông Lại Văn V: Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn trình bày gia đình ông không xây tường bao và trụ cổng lấn sang đất của gia đình bà B nên gia đình ông không nhất trí yêu cầu khởi kiện của bà B. Ông cho rằng: Năm 2018, gia đình ông xây tường bao chưa hết đất ở vị trí tranh chấp là bức tường ở phía Tây giáp ranh với hộ bà B, ông V còn để lại 50cm, ở vị trí gấp khúc của thổ đất 02 gia đình, ông V còn để lại đất cách tường 1m. Sau khi được Tòa án giải thích trong quá trình giải quyết vụ án, ông V không có yêu cầu phản tố và không đề nghị giải quyết về phần diện tích đất này. Tuy nhiên, ý kiến của ông V không có căn cứ để chấp nhận vì ông V không đưa ra được căn cứ để chứng minh về việc để lại diện tích đất của gia đình ông. Mặt khác, kết quả đo vẽ trên thực địa của Công ty TNHH Ân Khánh thì diện tích đất của hộ ông V tăng (diện tích đo đạc thực địa 645m²) so với diện tích được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 520m².

Đối với phần diện tích đất tăng thêm của vợ chồng ông V bà N ở phía Bắc của thổ đất ông V cho rằng một phần là đất ruộng của gia đình và một phần có thể do sai sót số liệu khi đo đạc. Hiện nay là phần đất trống ông V đã vượt lập thành vườn, gia đình ông sẽ kê khai đề nghị Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau. Phần đất này không tranh chấp với ai, ông V bà N không đề nghị Tòa án giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[3.6] Theo quy định tại khoản 1 Điều 175 và Điều 176 của Bộ luật dân sự có quy định “Ranh giới giữa các bất động sản liền kề được xác định theo thỏa

thuận...” “Các chủ sở hữu bất động sản liền kề có thể thỏa thuận với nhau về việc dựng cột mốc, hàng rào...”

[3.7] Từ những phân tích ở trên, Hội đồng xét xử xét thấy cần chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Đào Thị B khởi kiện đối với vợ chồng ông Lại Văn V và Bùi Thị N. Vợ chồng ông Lại Văn V và bà Bùi Thị N phải trả lại diện tích 5m² đất lấn chiếm cho gia đình bà B là có căn cứ và phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, yêu cầu của bị đơn không có căn cứ nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận là phù hợp với quy định tại Điều 164, 166 của Bộ luật dân sự.

[4] Về giá trị đất và công trình xây dựng trên đất: Theo kết quả định giá tài sản của Hội đồng định giá tài sản huyện Hải Hậu ngày 13-12-2022.

- Phần công trình xây dựng trên đất tranh chấp gồm: Phần tường xây gạch không nung macxi măng 50 và một phần sân bê tông có giá trị: 12m x 0,44m x 0,11m x 1.819.000đ x 90% = 950.000đ; Cột cổng: 0,5m x 0,5m x 2,5m x 1.750.000đ x 90% = 1.000.000đ; Ốp cột cổng gạch men: 500.000đ. Tổng cộng 2.450.000đ.

- Giá trị đất là: 5m² x 5.000.000đ = 25.000.000đ.

[5] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; đo đạc đất và định giá tài sản tổng cộng là 6.860.000 đồng, do nguyên đơn được chấp nhận một phần đơn khởi kiện nên phải trả toàn bộ chi phí tố tụng, xác nhận bà Đào Thị B đã nộp đủ tạm ứng và chi phí tố tụng và không có yêu cầu gì khác, do đó về chi phí tố tụng Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[6] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận một phần nên nguyên đơn phải nộp phần án phí phần không được chấp nhận. Tuy nhiên, bà B là đối tượng người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm phần không được chấp nhận. Bị đơn ông Lại Văn V và bà Bùi Thị N phải nộp án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

[7] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định tại Điều 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 164, 166, 175, 176 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 100, 166 và Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228, khoản 2 Điều 229 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Đào Thị B về việc tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất đối với vợ chồng ông Lại Văn V và bà Bùi Thị N.

2. Ranh giới quyền sử dụng đất thửa đất số 182, tờ bản đồ số 6 đứng tên hộ ông Lại Đắc Dục và thửa đất số 181, tờ bản đồ số 6 đứng tên hộ ông Lại Văn V có vị trí tại xóm Nguyễn Ch, xã Hải T, huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định được xác định

giới hạn bởi các điểm mốc (2,3,4,5,6,9,10) là đường gấp khúc từ không gian đến lòng đất theo chiều thẳng đứng trên sơ đồ kèm theo bản án.

3. Buộc vợ chồng ông Lại Văn V và bà Bùi Thị N phải tháo dỡ công trình gồm 01 trụ cổng, tường bao, một phần sân bê tông để trả lại diện tích đất lấn chiếm cho bà Đào Thị B, chị Lại Minh H và anh Lại Thế C là 5m² đất tại thửa số 182, tờ bản đồ số 6 có vị trí xóm Nguyễn Ch, xã Hải T, huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số sêri Y040938 do Ủy ban nhân dân huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định cấp ngày 28-6-2004 đứng tên hộ ông Lại Đắc D. Diện tích đất lấn chiếm có các cạnh được giới hạn bởi các điểm mốc 6, 9, 10, 7, 6 trên sơ đồ kèm theo bản án.

4. Về án phí: Căn cứ khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12; điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

Buộc ông Lại Văn V và bà Bùi Thị N phải nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Miễn án phí cho bà Đào Thị B thuộc đối tượng là người cao tuổi.

5. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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 dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

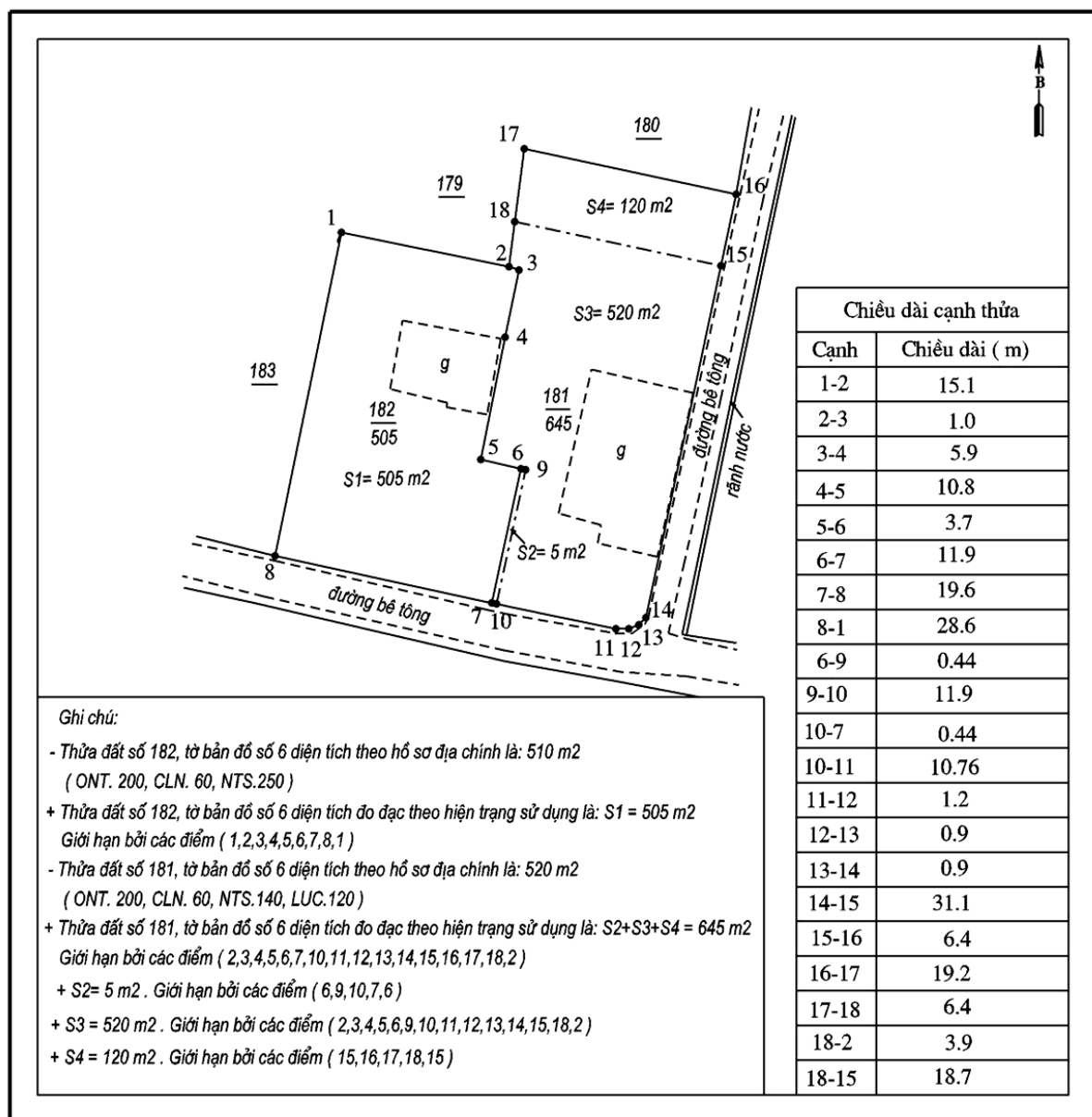
- Đường sự;
- TAND tỉnh Nam Định;
- VKSND huyện Hải Hậu;
- Chi cục THADS huyện Hải Hậu;
- UBND xã Hải T;
- Hồ sơ vụ án;
- Lưu văn phòng;

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

Phạm Thúy Nga

SƠ ĐỒ PHÂN ĐỊNH QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

(Kèm theo Bản án sơ thẩm dân sự số 39/2023/DS-ST ngày 16 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định)



Nơi nhận:

- Đương sự;
- TAND + VKSND tỉnh Nam Định;
- VKSND huyện Hải Hậu;
- Chi cục THADS huyện Hải Hậu;
- UBND xã Hải T;
- Hồ sơ vụ án;
- Lưu văn phòng;

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

Phạm Thúy Nga

