

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: 79/2021/DS-ST

Ngày 01-7-2021

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 HUYỆN HẢI HẬU - TỈNH NAM ĐỊNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Ngô Thị Hòe.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Đỗ Việt Hùng;

Ông Nguyễn Hải Sơn.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Phạm Thị Hồng Thắm - Thư ký Toà án nhân dân huyện Hải Hậu.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hải Hậu tham gia phiên tòa:** Ông Lại Minh Khôi – Kiểm sát viên.

Ngày 01 tháng 7 năm 2021, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Hải Hậu, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 12/2021/TLST- DS ngày 22 tháng 02 năm 2021 về việc “Tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 62/2021/QĐXXST-DS ngày 08 tháng 6 năm 2021; Quyết định hoãn phiên tòa số 36/2021/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 6 năm 2021 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Trần Xuân B, sinh năm 1952 và bà Nguyễn Thị TH, sinh năm 1956. Địa chỉ: Xóm TH, xã HP, huyện HH, tỉnh Nam Định.

- **Bị đơn:** Ông Trần Thanh KH, sinh năm 1963 và bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1965. Địa chỉ: Xóm TH, xã HP, huyện HH, tỉnh Nam Định.

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Anh Trần Ngọc Qu, sinh năm 1990 và chị Hoàng Mai Ph, sinh năm 1996. Địa chỉ: Xóm TH, xã HP, huyện HH, tỉnh Nam Định.

(Ông B, bà TH, ông KH, bà H, anh Qu, chị Ph có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 22-12-2020, bản tự khai và quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn ông Trần Văn B và bà Nguyễn Thị TH cùng ý kiến trình bày:

Ông B, bà TH được thừa kế quyền sử dụng đất tại thửa đất số 157, tờ bản đồ số 13 xã Hải Phú, diện tích 330m², đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất số M 196460 ngày 19/12/1997 mang tên chủ hộ ông Trần Văn B. Vị trí thửa đất tiếp giáp như sau: Phía Đông giáp hộ ông Trần Thanh KH; phía Tây giáp hộ ông Trần Văn Thanh (Thắng); phía Nam giáp hộ ông Trần Văn Chung; phía bắc giáp đường.

Nguyên thừa đất của ông KH, bà H nguồn gốc là do nhận chuyển nhượng từ hộ ông Vũ Văn Đan vào năm 2002. Sau khi nhận chuyển nhượng, vì cả hai hộ đều không cải tạo, xây dựng gì trên cả hai thửa đất giáp ranh nên giữa các bên không xảy ra tranh chấp.

Do ông B làm nghề rèn ở đầu ngõ gần bếp chăn nuôi của ông KH, để đảm bảo vệ sinh môi trường, tháng 8/2020, ông B, bà TH mượn thợ xây bức tường ở phần ranh giới phía Đông Bắc thửa đất, giáp cạnh phía Tây Bắc nhà ông KH. Vì không muốn xảy ra va chạm nên ông B đã chủ động xây cách tường bếp cũ của ông KH về phía tây 10cm. Tuy nhiên, ông KH lại mang xà beng sang đập phá bức tường, ngăn cản không cho ông B, bà TH tiếp tục xây dựng. Đồng thời, ông KH cho rằng phần diện tích đất 3,153 m² tính từ bếp phía bắc của ông KH (bao gồm tường bếp + 0,1m giọt danh tức phần thoải mái ngói) về phía ngõ đi của ông B (bao gồm cả bức tường ông B xây dựng) thuộc quyền sử dụng của gia đình ông KH. Ông B đã mời địa chính xã đo đạc lại toàn bộ hai thửa đất nhưng ông KH không nhất trí với kết quả đo đạc của xã nên hai bên không hòa giải được. Ông B, bà TH đã làm đơn khởi kiện tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất đối với hộ ông KH, bà H.

Quá trình giải quyết vụ án, tại phiên đo đạc thực địa, ông B, bà TH và ông KH, bà H đã thống nhất được một phần ranh giới giữa hai thửa từ điểm 8-9 trên sơ đồ đo đạc thực địa. Ông B, bà TH không có ý kiến gì về kết quả đo đạc và đề nghị:

1. Xác định ranh giới phía đông thửa đất số 157, tờ bản đồ số 13 xã Hải Phú mang tên hộ ông Trần Xuân B gồm các đoạn thẳng đi qua các điểm 3, 10, 11, 9, 8 theo sơ đồ hiện trạng do Công ty Ân Khánh lập ngày 25 tháng 3 năm 2021.

2. Đề nghị Tòa án buộc ông KH, bà H phải trả lại cho ông B, bà TH diện tích đất lấn chiếm là 3,153m² được giới hạn bởi các điểm 2, 3, 10, 11, 2 trên sơ đồ hiện trạng do Công ty Ân Khánh lập ngày 25 tháng 3 năm 2021.

Tại bản tự khai và quá trình tố tụng tại Tòa án, bị đơn ông Trần Thanh KH và bà Nguyễn Thị H cùng ý kiến trình bày:

Thửa đất gia đình ông KH đang sử dụng giáp nhà ông B là do ông KH, bà H nhận chuyển nhượng từ hộ ông Vũ Văn Đan vào năm 2002. Do chuyển nhượng cả thửa nên không bàn giao thực địa, ông KH, bà H không nhận mốc giới với các hộ liền kề; ông Đan và ông KH chỉ viết giấy chuyển nhượng, giao nhận tiền với nhau sau đó ông Đan chuyển cả gia đình vào nam thì ông KH chuyển đến ở. Năm 2008, ông KH, bà H được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, về nguồn gốc thửa đất là do Hợp tác xã (HTX) Phú Hải, xã Hải Phú bán lại cho hộ ông Đan khoảng năm 1987-1988. Ông Đan mua một phần phía Tây Hợp tác xã, ông Chung mua một phần đất phía Nam của Hợp tác xã. Khi chưa giải thể, đất của Hợp tác xã

Phú Hải là nơi sửa chữa thuyền, làm mộc rèn, máy xát...Hợp tác xã có xây một số lán trên đất này, trong đó vị trí nhà chính cấp 4 ông KH đang ở là 05 gian nhà máy xay sát, phía Tây thổ là bếp quay đông nguyên là kho của HTX. Sau khi ông KH mua lại đất của ông Đan, ông KH đã phá nhà máy xay sát để xây nhà, bếp quay đông ở giữa ông KH chỉ sửa mái ngói và tường phía trước còn tường phía sau bếp, giáp đất nhà ông B còn nguyên trạng.

Khi ông KH chuyển đến ở, phần ngõ phía bắc (giáp ranh giới đất của hai thửa) vào nhà ông B đổ sỉ; bên cạnh ngõ, ông Đan có trồng một hàng tre hóp. Trong năm 2002, ông KH phá hàng tre, xây bếp ở vị trí phía Bắc giáp với đất nhà ông B, xây đến phần tiếp giáp với bếp giữa thổ do HTX xây để lại. Khi xây, trừ phần giọt danh 0,1m, ông KH còn để lại khoảng trên 30cm. Sau đó, ông B đổ lại ngõ bê tông, sử dụng cả phần đất rộng 30 cm dài khoảng 9,7m vào đến sân nhà ông B. Ông KH xác định, cạnh phía Tây thổ ông KH phải bao gồm các đoạn thẳng đi qua các điểm 8,9,11,10,3 trên sơ đồ đo đạc hiện trạng. Với việc xác định ranh giới phía tây như vậy thì việc ông B, bà TH xây tường ranh giới phía bắc là xây trên phần đất thuộc quyền sử dụng của ông KH, bà H nên ông KH, bà H có quyền dỡ bỏ. Vì vậy, ông KH, bà H không chấp nhận với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông B, bà TH.

Tại bản tự khai và quá trình tố tụng tại Tòa án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Ngọc Quyền và chị Hoàng Mai Phương cùng ý kiến trình bày:

Về nguồn gốc và vị trí tiếp giáp, quá trình sử dụng thửa đất số 156 tờ bản đồ số 13 xã Hải Phú mang tên ông Trần Thanh KH, bà Nguyễn Thị H như ông KH bà H đã trình bày, anh Quyền, chị Phương hoàn toàn nhất trí. Năm 2019, ông KH, bà H tặng cho anh Quyền, chị Phương một phần diện tích đất phía nam thửa để xây nhà nhưng việc tặng cho chưa làm thủ tục tại Cơ quan Nhà nước. Vì vậy, toàn bộ thửa đất vẫn mang tên ông KH, bà H. Việc anh Quyền, chị Phương xây nhà, sử dụng phần đất được bố mẹ để tặng cho đúng với mốc giới quyền sử dụng đất ông KH, bà H đã được Nhà nước công nhận nên anh Quyền, chị Phương không nhất trí với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa, ông B, bà TH, ông KH, bà H, anh Quyền, chị Phương giữ nguyên ý kiến, quan điểm như đã trình bày.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hải Hậu phát biểu ý kiến:

- Tòa án nhân dân huyện Hải Hậu thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền. Việc chấp hành pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán và Hội đồng xét xử cũng như của các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án đến trước khi Hội đồng xét xử nghị án đảm bảo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông Trần Văn B, bà Nguyễn Thị TH; buộc ông Trần Thanh KH, bà Nguyễn Thị H phải trả cho ông ông Trần Văn B, bà Nguyễn Thị TH quyền sử dụng đất đã lấn

chiếm là 3,153 m² được giới hạn bởi các điểm 2, 3, 10, 11, 2 trên sơ đồ hiện trạng do Công ty Ân Khánh lập ngày 25 tháng 3 năm 2021.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về hồ sơ địa chính:

Quá trình chung sống, ông B, bà TH đã tạo lập được thửa đất diện tích 330 m² tại thửa đất số 157, tờ bản đồ số 13 xã Hải Phú; trên đất đã xây dựng nhà và công trình phụ sử dụng. Thửa đất này có chiều cạnh và tứ cận như sau: Cạnh bắc giáp đường bê tông 14,15m; cạnh đông giáp đất ông KH 9,7m + 0,5m + 16,2m; cạnh nam giáp đất ông Chung 12,4m; cạnh tây giáp đất ông Thắng 23,9m.

Thửa số 156 tờ bản đồ số 13 xã Hải Phú diện tích 385 m² tên chủ sử dụng ông Trần Thanh KH, bà Nguyễn Thị H có tứ cận như sau: Cạnh bắc giáp đường bê tông; cạnh nam giáp đất ông Chung; cạnh đông giáp đường bê tông; cạnh tây giáp đất ông B.

[2] Về hiện trạng sử dụng:

Tại vị trí tiếp giáp giữa thửa 156 và thửa 157 tờ bản đồ số 13 xã Hải Phú, ông B, bà TH đã xác định ranh giới quyền sử dụng đất và xây dựng công trình ngăn cách như sau: phần phía bắc (từ đường bê tông vào đến sân nhà ông B dài 9,7m) ông B đã đổ ngõ bê tông, xây tường ngăn cách làm ranh giới quyền sử dụng đất nhưng ông KH đã dùng xà beng phá đi nên hiện trạng chiều cao tường chỉ còn bằng một viên gạch (cách chân tường bếp ông KH, bà H 0,1m vừa bằng phần thoải mái ngói). Phần tiếp theo đến giáp đất ông Chung, ông B đã xây tường cao 1,5m tiếp giáp với phần nhà ngang của ông KH và phần công trình nhà xây 2 tầng của anh Quyền, chị Phương. Quá trình giải quyết vụ án, ông B, bà TH và ông KH, bà H thống nhất xác định được một phần ranh giới giữa hai thửa dài 16,2 m là đoạn thẳng đi qua và giới hạn bởi các điểm 8,9 trên sơ đồ đo hiện trạng (cách tường nhà ăn của ông KH về phía tây 0,1m). Phần ranh giới phía bắc còn lại dài 9,7m hai bên không thống nhất, ông KH, bà H không nhất trí với việc xác định mốc giới của ông B, bà TH và khẳng định phần đất tranh chấp diện tích 3,315m² thuộc quyền sử dụng của ông KH, bà H nên ông B, bà TH không được xây tường ngăn trong phạm vi phần đất này.

Kết quả đo đạc hiện trạng thể hiện:

Tổng diện tích đất ông B, bà TH thực tế sử dụng còn lại 326,847m², chưa kê phần diện tích đất tranh chấp là 3,153 m². Trong đó, kích thước chiều cạnh phía nam, phía đông, phía tây không đổi; cạnh bắc đo đến điểm đầu đông của tường gạch ông B đã xây dài 14,15m là đảm bảo kích thước đã được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất nhưng nếu trừ phần đang tranh chấp thì cạnh bắc đất ông

B bị giảm 0,35m kéo dài xuống phía nam 9,7m giảm 0,3m; tổng diện tích bị giảm là 3,153m².

Tổng diện tích đất ông KH, bà H thực tế sử dụng (thửa số 157 tờ bản đồ số 13 xã Hải Phú) là 428 m², tăng so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 88m², trong đó phần tăng giáp đất ông B, bà TH là 3,153 m² bằng diện tích đất đang tranh chấp. Trên phần đất tranh chấp này, ông B, bà TH đã xây tường, hiện trạng cao bằng một viên gạch nằm ngang.

2.3. Về ranh giới quyền sử dụng đất và yêu cầu của nguyên đơn:

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn xác định bị lấn chiếm ranh giới phía bắc diện tích 3,153m² và yêu cầu bị đơn phải trả lại diện tích đất này. Bị đơn ông KH, bà H không nhất trí, khẳng định phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của bị đơn. Tuy nhiên, căn cứ hồ sơ địa chính, kết quả đo đạc thực địa, hiện trạng sử dụng, lời khai của các đương sự và các tài liệu khác hiện đang lưu hồ sơ vụ án có đủ cơ sở khẳng định, việc ông KH, bà H xây bấp phía bắc là đã sử dụng hết phần đất được Nhà nước công nhận, phần đất phía tây bấp phía bắc của ông KH, bà H (sau khi trừ phần giọt danh, cách chân tường 0,1m) thuộc quyền sử dụng của ông B, bà TH nên việc ông B, bà TH xây tường sử dụng là hợp pháp. Do đó, có đủ cơ sở công nhận phần đất diện tích đất 3,153 m² được giới hạn bởi các điểm 2, 3, 10, 11, 2 trên sơ đồ hiện trạng do Công ty Ân Khánh lập ngày 25 tháng 3 năm 2021 thuộc quyền sử dụng của ông B, bà TH.

Trong thời gian xảy ra tranh chấp, mặc dù ông KH, bà H và anh Quyền đã phá bỏ một phần tường xây trên phần đất diện tích 3,153 m² thuộc quyền sử dụng của ông B, bà TH nhưng do ông B, bà TH không yêu cầu bồi tH nên Hội đồng xét xử không giải quyết.

[3] Án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên không phải chịu án phí. Bị đơn ông Trần Thanh KH và bà Nguyễn Thị H phải nộp án phí theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Điều 175 Bộ luật Dân sự; Điều 166, 170, 202, 203 Luật Đất đai; Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc “Tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất” diện tích 3,153 m² của ông Trần Xuân B, bà Nguyễn Thị TH đối với ông Trần Thanh KH, bà Nguyễn Thị H.

1. Xác nhận phần đất diện tích 3,153 m² được giới hạn bởi các điểm 2, 3, 10, 11, 2 thuộc quyền sử dụng của ông Trần Xuân B, bà Nguyễn Thị TH.

Xác định ranh giới quyền sử dụng đất giữa thửa đất số 157 tờ bản đồ số 13 thuộc quyền sử dụng của ông Trần Xuân B, bà Nguyễn Thị TH và thửa đất số 156 tờ bản đồ số 13 thuộc quyền sử dụng của ông Trần Thanh KH, bà Nguyễn Thị H gồm các đoạn thẳng (9,7m + 0,5m + 16,2m) giới hạn bởi các điểm 3, 10, 9, 8.

(Việc xác định ranh giới quyền sử dụng đất có sơ đồ vẽ kèm theo).

2. Buộc ông Trần Thanh KH, bà Nguyễn Thị H phải bàn giao phần đất diện tích 3,153 m² được giới hạn bởi các điểm 2, 3, 10, 11, 2 cho ông Trần Xuân B, bà Nguyễn Thị TH quản lý, sử dụng.

3. Án phí: Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban tH vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án: Buộc ông Trần Thanh KH và bà Nguyễn Thị H phải nộp 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

4. Quyền kháng cáo: Các đương sự được 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 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 án theo quy định tại các điều 6, 7 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:

- Đương sự;
- TAND tỉnh;
- VKSND huyện;
- Chi cục THADS huyện;
- UBND xã Hải Phú;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu văn phòng.

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

Ngô Thị Hòe

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Đỗ Việt Hùng

Nguyễn Văn Hóa

Ngô Thị Hòe

Nơi nhận:

- Đường sự;
- TAND tỉnh;
- VKSND huyện;
- Chi cục THADS huyện;
- UBND xã Hải Phương;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu văn phòng.

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

Ngô Thị Hòe

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

Đỗ Việt Hùng

Nguyễn Văn Hóa

Ngô Thị Hòe

Nơi nhận:

- Đường sự;
- TAND tỉnh;
- VKSND huyện;
- Chi cục THADS huyện;
- UBND xã Hải Phương;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu văn phòng.

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

Ngô Thị Hòe

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Đỗ Việt Hùng

Nguyễn Văn Hóa

Ngô Thị Hòe

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA