

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

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

Bản án số: 09/2022/DS-ST

Ngày: 07- 7- 2022

*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 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 Nguyễn Ngọc Giao.

Ông Đoàn Trung Tuyên;

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Ngoan - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân huyện Giao Thủy.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Giao Thủy, tỉnh Nam Định tham gia phiên tòa: Ông Hà Viết Chinh - Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 7 năm 2022, 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: 07/2022/TLST-DS, ngày 07- 4- 2022 về việc “Tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất”; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 10/2022/QĐXXST-DS, ngày 22- 06- 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Chị Đinh Thị T; sinh năm 1982; nơi cư trú: Xóm 3 (xóm 22 cũ) xã A, huyện B, tỉnh Nam Định; có mặt.

- Bị đơn: Ông Trần Văn M; sinh năm 1957; nơi cư trú: Xóm 3 (Xóm 22 cũ) xã A, huyện B, tỉnh Nam Định; có mặt.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Nguyễn Văn Q (tên gọi khác Nguyễn Duy Q); sinh năm 1977; nơi cư trú: Xóm 3 (Xóm 22 cũ) xã A, huyện B, tỉnh Nam Định.

Người đại diện hợp pháp của anh Quang: Chị Đinh Thị T (là nguyên đơn).

2. Bà Trần Thị Kh; sinh năm 1960; nơi cư trú: Xóm 3 (xóm 22 cũ) xã A, huyện B, tỉnh Nam Định.

Người đại diện hợp pháp của bà Kh: Ông Trần Văn M (là bị đơn).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, cùng các tài liệu khác có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, phía nguyên đơn chị Đinh Thị T trình bày: Hộ gia đình chị và chồng là anh Nguyễn Văn Q (đã ly hôn) có 01 thửa đất thể hiện trên bản đồ địa chính là thửa số 35, tờ bản đồ số 6, diện tích 65 m² tại xóm 3 (xóm 22 cũ), xã A, huyện Giao Thủy, tỉnh Nam Định; đất đã được Ủy ban nhân dân huyện Giao Thủy, tỉnh Nam Định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 31- 02- 2002. Thửa đất trên giáp với thửa đất của gia đình ông Trần Văn M. Quá trình sử dụng đất, vào tháng 9/2021 ông Trần Văn M đã phá bể nước giáp đường, đường thoát nước của chủ sử dụng đất cũ là ông Tân (ông Tân đã chuyển nhượng đất cho chị từ năm 2002), chôn đường ống nước mới và cho rằng đất của hộ ông M cách tường nhà cấp 4 của hộ ông M sang phía đất của hộ chị khoảng gần 1m. Nay chị Đinh Thị T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Xác định ranh giới quyền sử dụng đất giữa thửa đất của gia đình chị với thửa đất của gia đình ông Trần Văn M theo quy định pháp luật, qua đó không chấp nhận quan điểm xác định ranh giới đất của ông M.

Tại bản tự khai cùng các tài liệu khác có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, bị đơn ông Trần Văn M trình bày: Hộ gia đình ông và vợ là bà Trần Thị Kh có thửa đất liền kề thửa đất của hộ chị T, có tổng diện tích 530m² đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 29- 5- 1998. Trước đây theo Bản đồ năm 1987 là 640m² nhưng do Nhà nước mở rộng đường giao thông nên diện tích giảm. Công trình xây dựng của ông giáp đất của hộ chị T là 01 nhà trong đó có phần nhà cấp 4 mái lợp ngói được xây dựng trước năm 1990, ông đã để lại phần đất cách tường nhà sang phía chị T khoảng 0,7m. Tháng 9 năm 2021, ông xây 01 gian mái bằng thẳng theo nhà cấp 4 và trát lại tường nhà cấp 4, ông vẫn để lại đất phía đất hộ chị T không xây hết đất. Việc chị T trình bày là ông phá bể nước của hộ chị để xây lán đất là không đúng, không có căn cứ. Nay ông xác định ranh giới đất của hộ ông và hộ chị T là đường thẳng cách tường nhà của ông là 0,7m về phía đất hộ chị T.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn Q: Thống nhất với lời trình bày của của chị Đinh Thị T.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Kh: Thống nhất với lời trình bày của chồng bà là ông Trần Văn M.

Kết quả xác minh, thu thập chứng cứ tại Ủy ban nhân dân xã A và qua hồ sơ địa chính cho thấy:

Thửa đất của hộ chị Đinh Thị T: Tại bản đồ địa chính lập năm 1987 chưa có thông tin địa chính; tại bản đồ địa chính lập năm 1997 thể hiện tại thửa số 35 có diện tích 65m², đứng tên ông Ngọc (không lưu giữ thủ tục chuyển quyền sử dụng đất). Thửa đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2002 căn cứ theo số liệu bản đồ địa chính lập năm 1997.

Thửa đất của hộ ông M: Tại bản đồ địa chính lập năm 1987 xã A, tại thửa số 640, diện tích 640m²; tại bản đồ địa chính lập năm 1997 thể hiện tại thửa số 36 có diện tích 530m²; diện tích giảm do làm đường (không có số liệu cụ thể). Thửa đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1998 căn cứ theo số liệu bản đồ địa chính lập năm 1997.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc đất tranh chấp:

Về công trình xây dựng tại phần đất tranh chấp: Hộ chị T có 01 nhà có gian lòi và nhà mái lợp tôn. Hộ ông M có 01 nhà trong đó có phần nhà cấp 4 mái lợp ngói và 01 gian mái bằng xây mái bằng (giáp đường giao thông). Tường gian lòi nhà của chị T cách tường nhà phần lợp ngói nhà của ông M 0,55m. Nhà ông M có ô văng cửa sổ chiếm sang phần đất hộ chị T 0,3m và có ô văng mái bằng chiếm sang phần đất hộ chị T 0,2m. Phần mái lợp tôn của hộ chị T áp sát tường nhà ông M.

Diện tích đất hộ chị T sử dụng có 66,9m² (trong đó có 6,6m² thuộc đất hành lang giao thông); hộ ông M sử dụng 565,8m² (trong đó có 27,8m² đất thuộc chỉ giới giao thông); phần đất giữa hai bên đang sử dụng chồng lấn nhau tính theo khoảng cách tường nhà của 2 hộ có diện tích là 5,4m².

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Giao Thủy phát biểu ý kiến:

Việc tuân theo pháp luật về tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã tuân theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa, đương sự đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình.

Về việc giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ vào Điều 203 của Luật đất đai; các điều 175, 176 của Bộ luật Dân sự, chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn tại phiên tòa, căn cứ vào ô văng cửa sổ nhà ông M, xác định ranh giới đất của hộ chị T và hộ ông M là đoạn thẳng cách tường nhà mái ngói ông M là 0,3m.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Hộ chị T và hộ ông M có quyền sử dụng hai thửa đất liền kề đều đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp, các hộ không thống nhất về ranh giới nên xác định quan hệ pháp luật giải quyết là tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất.

[2] Thửa đất tranh chấp của hộ ông M có sự thay đổi diện tích theo các lần đo đạc lập bản đồ và số liệu đo đạc hiện trạng (theo xác định mốc giới của các đương sự). Diện tích đất của hộ ông M giảm từ số liệu bản đồ năm 1987 đến bản đồ năm 1997 (trùng với số liệu Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp) là 110m², so sánh với số liệu hiện trạng (ranh giới theo hiện trạng công trình xây dựng) tăng 8m². Diện tích đất hộ chị T có 60,9m² (ranh giới theo hiện trạng công

trình xây dựng) giảm 4,1m² so với số liệu Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp. Nguyên nhân là biến động khi làm đường giao thông, sai số khi đo đạc lập bản đồ, việc xác định ranh giới qua các lần đo đạc hiện không có điểm mốc cụ thể. Ngoài ra, khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ chỉ căn cứ vào số liệu bản đồ, không có đo đạc hiện trạng. Do vậy, không thể căn cứ vào số liệu diện tích đất, kích thước các cạnh theo số liệu của bản đồ địa chính để đánh giá và xác định ranh giới cũng như xác định việc các hộ lấn chiếm đất của nhau.

[3] Chị T không xác định được ranh giới đất với hộ ông M, ông M xác định ranh giới cách tường nhà của ông 0,7m về phía đất của hộ chị T nhưng không đưa ra được căn cứ. Nay, Hội đồng xét xử căn cứ vào công trình xây dựng của chính hộ ông M là nhà cấp 4 mái ngói được xây từ năm 1990 có ô văng cửa sổ rộng 0,3m để xác định ranh giới đất của 2 hộ. Căn cứ vào hiện trạng này đường ranh giới các thửa đất của hai bên là đoạn thẳng song song cách tường nhà có mái lợp ngói hộ ông M là 0,3m.

[4] Công trình xây dựng của các đương sự gồm đoạn tường của hộ ông M, mái tôn của hộ chị T được làm tại phần đất không thuộc quyền sử dụng của mình theo ranh giới đã được xác định. Vì vậy, các đương sự buộc phải tháo dỡ để trả lại đất cho chủ sử dụng mà không phải bồi thường.

[5] Phần diện tích đất các hộ sử dụng lấn chiếm hành lang giao thông: Hộ ông M 27,8m², hộ chị T 6,6m² - Thuộc thẩm quyền xử lý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, không thuộc phạm vi giải quyết của vụ án này.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu xác định ranh giới của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải nộp án phí không giá ngạch theo quy định. Tuy nhiên ông M là người cao tuổi, có yêu cầu miễn án phí nên được miễn theo quy định tại các điều 11, 12 của Nghị quyết 326 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.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 175 và Điều 176 của Bộ luật Dân sự; 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; Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Đinh Thị T.

Xác định ranh giới quyền sử dụng đất của hộ chị Đinh Thị T và hộ ông Trần Văn M là: Đoạn thẳng chạy từ điểm I đến điểm II (chạy song song cách tường nhà

mái ngói hộ ông M 0,3m), đoạn thẳng chạy từ điểm II đến điểm III dài 1,35m. (có sơ đồ kèm theo).

Buộc các đương sự tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng không thuộc quyền sử dụng của mình để trả lại đất cho chủ sử dụng hợp pháp.

Các đương sự có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền, đăng ký để được cấp và điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Bản án này.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Miễn án phí cho ông Trần Văn M. Trả lại cho chị Đinh Thị T số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0000015 ngày 27-10-2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Giao Thủy.

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

4. 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:

- Các đương sự;
- VKSND huyện Giao Thủy;
- VKSND tỉnh Nam Định;
- Chi cục THADS Huyện;
- Lưu.
- .

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

Vũ Ngọc Duyên