

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN NINH HẢI
TỈNH NINH THUẬN**

Bản án số: 22/2023/DS-ST

Ngày: 08/9/2023

V/v: "Tranh chấp ranh giới giữa các bất động sản liền kề;
Yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
Yêu cầu tháo dỡ tài sản trên đất tranh chấp"

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN NINH HẢI - TỈNH NINH THUẬN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Huệ.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Đinh Niệm
2. Bà Hàng Ái Phương

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Xuân Quý – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Ninh Hải - tỉnh Ninh Thuận.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ninh Hải tham gia phiên tòa:
Bà Trịnh Thị Khánh Vân – Kiểm sát viên.

Vào ngày 03 tháng 7 năm 2023 và ngày 08 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Ninh Hải, tỉnh Ninh Thuận xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 165/2022/TLST-DS ngày 22/10/2022 về việc " *Tranh chấp ranh giới giữa các bất động sản liền kề; Yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, yêu cầu tháo dỡ tài sản trên đất tranh chấp*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 11/2023/QĐXXST-DS ngày 22 tháng 5 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 08/2023/QĐXXST-DS ngày 21 tháng 6 năm 2023 và Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 27/2023/QĐXXST-DS ngày 11 tháng 8 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 14/2023/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 8 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* **Bà Nguyễn Thị Mỹ T**, sinh năm 1962. Có mặt.

Địa chỉ: Thôn M, xã T, huyện N, tỉnh Ninh Thuận;

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Đăng T1 – sinh năm: 1962. Có mặt.

Địa chỉ: 2 T, khu phố D, phường P, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận. (Giấy ủy quyền ngày 23/11/2020)

- Bị đơn: **Ông** Võ Tâm T2 – sinh năm: 1955. Có mặt.

Địa chỉ: Thôn M, xã T, huyện N, tỉnh Ninh Thuận;

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:
- Ủy ban nhân dân huyện N, **tỉnh Ninh Thuận.**

Đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện N: Ông Tài Đại T3 – Chuyên viên Tài nguyên và Môi trường và ông Đào T4 – Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã T. (Theo Công văn cử người tham gia tố tụng số 3648/UBND-NC ngày 26/6/2023 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện N).

Ông T3, ông T4 có mặt tại phiên toà ngày 03/7/2023 và có yêu cầu xét xử vắng mặt tại phiên toà ngày 08/9/2023

Địa chỉ: N - K - N - Ninh Thuận.

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan với bên nguyên đơn:**

1/ **Ông** Nguyễn H – sinh năm: 1964. Có mặt.

2/ **Anh** Nguyễn Hoài N – sinh năm: 1983.

3/ **Anh** Nguyễn Hoài Đ – sinh năm: 1985

4/ **Anh** Nguyễn Văn M – sinh năm: 1989.

5/ **Anh** Nguyễn Văn T5 – sinh năm: 1993. Có yêu cầu xét xử vắng mặt.

6/ **Chị** Nguyễn Thị Hoài T6 – sinh năm: 2001. Có yêu cầu xét xử vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Thôn M, xã T, huyện N, tỉnh Ninh Thuận;

(Anh N, anh Đ, anh M ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Mỹ T tham gia tố tụng theo các giấy ủy quyền ngày 10/11/2021). Bà T có mặt.

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan với bên bị đơn:**

1/ **Bà** Lê Thị Í – sinh năm: 1955.

2/ **Chị** Võ Thị Đ1 – sinh năm: 1986

3/ **Anh** Võ Văn Q – sinh năm: 1991. Có mặt

4/ **Anh** Võ Văn L – sinh năm 1991. Có mặt

Cùng địa chỉ: Thôn M, xã T, huyện N, tỉnh Ninh Thuận

Bà Í và các anh/chị Đào, Q, Lầm ủy quyền cho anh Võ Văn T7 tham gia tố tụng trong vụ án. (Các giấy ủy quyền ngày 27/11/2020 và 09/4/2021)

Người làm chứng:

1. Ông Cao B – sinh năm: 1940. Vắng mặt
2. Bà Nguyễn Thị T8 – 77 tuổi. Có mặt

Địa chỉ: Thôn Đ, xã P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

1. Ông Lê Đăng T9 – sinh năm: 1971. Có yêu cầu xét xử vắng mặt
4. Bà Trần Thị P – sinh năm: 1950. Có mặt.
5. Ông Phạm Đ2 – sinh năm: 1950. Có yêu cầu xét xử vắng mặt
6. Ông Lâm Duy V Có yêu cầu xét xử vắng mặt
7. Ông Phạm Văn L1 – sinh năm: 1975. Có yêu cầu xét xử vắng mặt
- Địa chỉ: Thôn K, xã N, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.
8. Ông Nguyễn T10 – sinh năm: 1949. Có yêu cầu xét xử vắng mặt
9. Ông Nguyễn L2 – sinh năm: 1960. Có yêu cầu xét xử vắng mặt
10. Ông Nguyễn Hồng P1 – sinh năm: 1972. Có yêu cầu xét xử vắng mặt
11. Bà Trần Thị P – sinh năm: 1950. Có mặt.
12. Bà Nguyễn Thị N1 – sinh năm: 1973. Có yêu cầu xét xử vắng mặt
13. Ông Đỗ T11 – sinh năm: 1964. Có yêu cầu xét xử vắng mặt
14. Ông Nguyễn H1 – sinh năm: 1959. Có yêu cầu xét xử vắng mặt

Cùng địa chỉ: Thôn M, xã T, huyện N, tỉnh Ninh Thuận

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, khởi kiện bổ sung, quá trình giải quyết và tại phiên tòa nguyên đơn đồng thời là đại diện theo uỷ quyền của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan với bên nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Mỹ T trình bày: Nguồn gốc thửa đất số 26 tờ bản đồ 8.1 diện tích 184m² tại Mỹ T, T, N, Ninh Thuận của vợ chồng ông Võ Tâm T2 bà Lê Thị Í là do vợ ông T2 nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông Cao B và bà Nguyễn Thị T8 năm 1979. Nguồn gốc thửa đất số 01, tờ bản đồ Mỹ Tân, diện tích 138m² nay là thửa số 27 tờ bản đồ 8.1 diện tích 138,8m² tại Mỹ T, T, N, Ninh Thuận (phía tây giáp đất của ông T2) do vợ chồng bà nhận chuyển nhượng của ông Đỗ Anh H2 (tên khác là Đ3), bà Nguyễn Thị G (tên thường gọi là H3) năm 1982. Khi chuyển nhượng hai bên có làm giấy bán đất với nội dung ông H2, bà G có bán cho vợ chồng bà 01 thửa đất chiều rộng 9.5m chiều dài 12m và nửa cái giếng, giá bán là 4000đồng. Tuy nhiên khi nhận đất thì bà chỉ được sử dụng 1/3 cái giếng và trước khi xây nhà thì ranh giới giữa hai nhà đã có chiếc giếng vét để dùng chung trong đó 1/3 giếng nằm ở đất nhà bà còn 2/3 giếng nằm bên đất nhà ông T2. Hai đầu thửa đất bà có trồng 02 cây dừa, sau khi xây nhà bà mới chặt đi nhưng không nhớ năm.

Năm 1988 vợ chồng xây căn nhà cấp 4 hiện gia đình bà đang ở, căn nhà này có một phần mái hiên và 03 đan cử sổ nằm ở phía tây giáp đất nhà ông T2, phần mái hiên giáp ranh này bà có làm 01 ống nước để dẫn nước mưa từ trên mái nhà xuống đất. Các công trình này của nhà bà nằm trong phần đất của gia đình bà và chưa đến ranh giới của hai nhà là cái giếng (Hiện nay giếng nước không ai sử dụng, nằm hoàn toàn bên phần đất nhà ông T2).

Đất của gia đình bà đã được Ủy ban nhân dân huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSD đất) số Q268948 ngày 02/02/2004 cho hộ bà Nguyễn Thị Mỹ T. Đến năm 2008 thì hộ gia đình ông Võ Tâm T2 cũng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 26 nói trên. Khi gia đình bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà không biết phần đất có một phần mái hiên, ống nước và các tấm đan cửa sổ không nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà do bà không hiểu biết khi làm thủ tục cấp giấy bà chỉ ký các giấy tờ còn lại nhờ người làm thủ tục và GCNQSD đất cũng không thể hiện tài sản trên đất nên bà không biết. Năm 1996, do gia đình ông T2 không cho gia đình bà sử dụng giếng nước, hai nhà tranh chấp nên Ban Q1 do ông Lâm Duy V làm trưởng thôn đã hòa giải cho hai nhà và nội dung hòa giải ghi mặt sau giấy bán đất của bà xác định phần đất từ 1/3 cái giếng cũ đến vách nhà (chiều ngang 0,74m dài hết đất) là đất thuộc quyền sử dụng của nhà bà, nên ông T2 không được xây dựng hay đập các tấm đan. Khi gia đình ông T2 làm thủ tục cấp GCNQSD đất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2008 bà cũng không được ký giáp ranh, không ai hỏi ý kiến bà nên bà không biết phần đất từ 1/3 giếng nước trở về đất của bà (khoảng 0,74m chiều rộng, chạy dài hết đất) lại được cấp GCNQSD đất của hộ ông T2 đối với thửa đất số 26. Các cạnh còn lại của thửa đất đều ổn định, không có tranh chấp với ai.

Cuối năm 2019, đầu năm 2020 thấy ông T2 làm mái tôn chồng lên tấm đan mái hiên nhà bà thì mới xảy ra tranh chấp, tại Ủy ban nhân dân xã T hoà giải không thành nên bà khởi kiện đến Tòa án huyện N yêu cầu bị đơn là ông Võ Tâm T2 phải trả lại cho bà phần đất có diện tích (ngang 0,74m x chiều dài chạy dọc theo đất nhà ông T2). Quá trình giải quyết bà thay đổi yêu cầu chỉ yêu cầu diện tích 07m² (ngang là 0,46m x dài hết đất ông T2) và yêu cầu huỷ một phần GCNQSD đất đã cấp cho hộ ông T2 đối với diện tích tranh chấp 07m²; Yêu cầu ông T2 phải tháo dỡ các tài sản trên diện tích 07m² gồm: Mái tôn, 01 bức tường xây, 01 trụ cổng, 01 đồng hồ nước gia đình ông T2 đang sử dụng. Trụ cổng, đồng hồ nước nhà ông T2 xây dựng, lắp đặt sau khi bà xây nhà vì không đụng chạm đến phần tài sản của bà và để giữ hoà thuận xóm làng nên bà không tranh chấp còn bức tường thì ông T2 mới xây năm 2020 sau khi xã hoà giải. Do ông T2 lợp tôn đè lên mái hiên và bít cửa sổ không cho mở ảnh hưởng đến quyền sử dụng tài sản của bà nên bà mới khởi kiện. Nếu Tòa án chấp nhận yêu cầu của bà thì bà đồng ý hỗ trợ chi phí tháo dỡ các tài sản trên của gia đình ông T2 là 3.000.000đồng.

Tại phiên toà hôm nay nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện bổ sung về việc Yêu cầu huỷ một phần GCNQSD đất đã cấp cho hộ ông Võ Tâm T2.

Dại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn là ông Đặng T12 bổ sung: Việc cấp GCNQSD đất cho nguyên đơn và bị đơn cơ quan có thẩm quyền không kiểm tra hiện trạng sử dụng nên phần đất đã tồn tại các tài sản của nguyên đơn từ năm 1988 nên phần đất này không được cấp GCNQSD đất cho nguyên đơn mà lại cấp

GCNQSD đất cho bị đơn. Những tài sản này nguyên đơn cũng sử dụng ổn định, lâu dài không ai tranh chấp từ năm 1988 đến năm 2019. Các chủ đất cũ và những người dân sống gần đất của nguyên đơn, bị đơn đều biết phần đất có tài sản của nguyên đơn là đất của nguyên đơn.

Quá trình giải quyết bà tại phiên toà bị đơn ông Võ Tâm T2 trình bày:

Nguồn gốc đất ông đồng ý với trình bày của nguyên đơn là vợ chồng ông nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông Cao B, bà Nguyễn Thị T8 năm 1979 và được UBND huyện N cấp GCNQSD đất số AM 609029 ngày 16/4/2008 là cấp sau đất nhà bà T. Khi chuyển nhượng đất từ vợ chồng ông Cao B và bà Nguyễn Thị T8 ông có làm đơn xin mua đất thổ cư ghi rõ trong giấy là chiều dài 15m, chiều rộng 12m nhưng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì tiến hành đo đạc lại chiều rộng chỉ còn 11,7m thiếu 0,3m nhưng ông không có ý kiến gì. Năm 1988 vợ chồng bà T xây nhà đã trở cửa sổ gắn các tấm đan hướng ra phần đất của vợ chồng ông, một phần mái hiên phía trước nhà và 01 ống nước dẫn nước từ mái hiên xuống đất nằm trên đất của ông. Ông đã yêu cầu bà T tháo gỡ các tài sản trên thì vợ chồng bà T năn nỉ cho xây khi nào vợ chồng ông sử dụng phần đất này thì gia đình bà T sẽ trả lại. Hai bên chỉ trao đổi bằng lời nói không có lập thành văn bản, cũng không có người làm chứng vì gia đình hai bên là hàng xóm của nhau. Ông không đồng ý các yêu cầu của nguyên đơn. Ông có yêu cầu phản tố buộc bà T phải cắt các tấm đan cửa sổ và một phần đan mái hiên tháo dỡ ống nước trong diện tích đất 07m² thuộc phần đất phía đồng nhà ông để trả lại không gian đất theo sổ đỏ gia đình ông đã được cấp. Đối với cái giếng cũ khi Ban quản lý thôn hòa giải năm 1996 hai bên đã thống nhất thỏa thuận bằng lời nói ông trả cho nhà bà T 230.000 đồng tiền góp đá làm giếng, từ năm 1996 gia đình bà T không sử dụng giếng nữa. Ranh giới hai nhà là cái trụ xây phía trước nhà từ năm 1986 trên ranh giới hàng rào cũ là trụ đá lưới B40 hiện nay vẫn còn, trước đây có lần ông khai xây năm 2000 là do nhớ không chính xác. Các tấm đan nhà bà T nằm trong phần trụ ông đã xây. Các cạnh khác thửa đất của gia đình ông đều sử dụng ổn định không có tranh chấp gì.

Người chủ đất cũ là ông Cao B, bà Nguyễn Thị T8 không thừa nhận có lập và ký giấy tờ chuyển nhượng, ông không yêu cầu giám định chữ ký của ông Cao B, bà Nguyễn Thị T13. GCNQSD đất hộ của ông được cấp đúng như hiện trạng sử dụng và ông không lấn đất của ai cũng không ai lấn của gia đình ông, phần đất bà T để đan cửa sổ, một phần mái hiên và ống nước là ông cho để nhờ nên nay ông cần thì phải tháo dỡ các tài sản này để gia đình ông lấy lại đất sử dụng.

Bà T rút yêu cầu hủy một phần GCNQSD đất số AM 609029 ngày 16/4/2008 đã được UBND huyện N cấp cho gia đình ông thì ông không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Quá trình giải quyết và tại phiên toà: Ông Nguyễn H thống nhất trình bày của ông T12, bà T và không bổ sung gì thêm.

- **Quá trình giải quyết và tại phiên toà:** Anh Võ Văn T7 (đại diện cho bà Í, chị Đ1), anh Võ Văn Q, anh Võ Văn L thống nhất ý kiến của ông T2. Đề nghị Toà án xem xét giải quyết theo GCNQSD đất đã cấp cho hai bên, phần tài sản nhà bà T nằm trong phần đất đã có GCNQSD đất cấp cho gia đình ông T2 thì bà T phải tháo dỡ, nếu bà T không làm gia đình ông T2 sẽ tự làm.

Tại phiên toà ông Đào T4, **ông** Tài Đại T3 **đại diện** UBND huyện N **có ý kiến:** Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các bên được cấp đúng theo trình tự thủ tục. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và ý kiến của bị đơn đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật vì trước đây UBND xã T đã giải quyết hòa giải cho các bên nhưng không thành.

Quá trình giải quyết vụ án những người làm chứng gồm ông Cao B, **bà** Nguyễn Thị T8, **bà** Nguyễn Thị G (H) là các chủ đất của ông T2, bà T đều xác nhận là ranh giới đất của hai nhà được xác định là từ cái giếng vét chung của hai nhà mà hiện nay giếng vẫn còn, khi hoà giải tại thôn, xã năm 1996 và 2020 các ông bà đều xác nhận nội dung này và hiện nay cái giếng vẫn còn nằm hoàn toàn ở đất nhà ông T2.

Quá trình giải quyết vụ án các ông/ bà Đỗ T11, Lê Thị L3, Nguyễn Hữu H4 là những người ký xác nhận phiếu lấy ý kiến khu dân cư khi ông T2 làm thủ tục đề nghị cấp GCNQSD đất có xác nhận các ông, bà không đi kiểm tra thực tế không lấy ý kiến các đương sự là ông T2, bà T mà chỉ thấy không có đơn tranh chấp thì xác nhận là đất không tranh chấp.

Quá trình giải quyết vụ án ông Phạm Văn L1 **cán bộ địa chính** xã N **tại thời điểm năm 2004** cũng trình bày khi cấp GCNQSD đất cho hộ bà T chỉ cấp quyền sử dụng đất không cấp giấy chứng nhận đối với tài sản, do chưa có bản đồ địa chính và cán bộ xã nhiều việc nên người dân tự thuê người đo đạc và tự nộp hồ sơ để xét chứ cơ quan có thẩm quyền không đi kiểm tra, đo đạc hiện trạng.

Quá trình giải quyết những người làm chứng là ông Nguyễn H1, **ông** Nguyễn Hồng P1, **bà** Nguyễn Thị N1, **ông** Nguyễn L2, **ông** Nguyễn T10, **bà** Trần Thị P đều xác nhận giữa nhà ông T2 và nhà T có sử dụng chung cái giếng từ trước khi bà T xây nhà và sau khi bà T xây nhà vẫn còn sử dụng, 1/3 giếng là nằm trên phần đất của bà T, bà T xây nhà trước khi ông T2 xây trụ, ở địa phương không có phong tục mượn đất để đan.

Quá trình giải quyết ông Phạm Đ2 là người xác nhận trong giấy mua đất thổ cư của ông T2 cung cấp thì ông cũng không biết diện tích đất ông T2 nhận chuyển nhượng là bao nhiêu nhưng ông không chứng kiến việc chuyển nhượng, giao đất, giao tiền, chỉ xác nhận về việc có chuyển nhượng.

Về biên bản thẩm định, định giá: Các đương sự đồng ý không yêu cầu định giá lại.

Chi phí tố tụng: Nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ, các đương sự khác không có ý kiến gì.

Về án phí: Các đương sự đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

- *Về tố tụng:* Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đều đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự tuân thủ quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Riêng đối với đại diện theo uỷ quyền của UBND huyện và anh Võ Văn T7 có 01 lần vắng mặt tại phiên tòa.

- *Về nội dung:* Đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ yêu cầu huỷ một phần GCNQSD đất của nguyên đơn, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về tranh chấp ranh giới đất liền kề, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn. Buộc bị đơn trả cho nguyên đơn diện tích đất tranh chấp là 07m² và phải tháo dỡ các tài sản trên phần đất này. Ghi nhận sự tự nguyện hỗ trợ tiền tháo dỡ của nguyên đơn.

- Về án phí: Đề nghị Hội đồng xét xử buộc các đương sự phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm và chi phí thẩm định, định giá theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng và thẩm quyền giải quyết:

Nguyên đơn khởi yêu cầu bị đơn: Trả lại diện tích đất 07m² đất là phần diện tích giáp ranh với đất của nguyên đơn là một phần của thửa đất số 26 mà bị đơn đã được cấp GCNQSD đất và yêu cầu bị đơn tháo dỡ các tài sản của bị đơn nằm trong 07m² đất này tại thôn M, xã T huyện N, tỉnh Ninh Thuận. Rút yêu cầu huỷ một phần GCNQSD đất đã cấp cho hộ ông T2 đối với thửa đất số 26. Bị đơn có yêu cầu phản tố là buộc nguyên đơn tháo dỡ các tài sản của nguyên đơn trên phần đất tranh chấp. Theo quy định tại các Điều 26, 35 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật của vụ án cần giải quyết " *Tranh chấp ranh giới giữa các bất động sản liền kề; yêu cầu huỷ một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, yêu cầu tháo dỡ tài sản trên đất tranh chấp*", vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Ninh Hải, tỉnh Ninh Thuận.

Những người làm chứng vắng mặt nhưng đã có lời khai đầy đủ và có yêu cầu xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ quy định tại Điều 227, 228 vẫn tiến hành xét xử theo quy định.

[2] Về nội dung vụ án.

[2.1] Tại phiên tòa nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc huỷ một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn. Vì vậy, Hội đồng xét xử đình chỉ đối với phần yêu cầu này của nguyên đơn.

[2.2] Về nguồn gốc đất các bên đều thống nhất: Thửa đất số 26 tờ bản đồ 8.1 diện tích 184m² là do vợ chồng ông Võ Tâm T2 nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông Cao B và bà Nguyễn Thị T8 năm 1979. Thửa đất số 01, diện tích 138 m² (nay là thửa 27 tờ bản đồ 8.1 diện tích 138,9m²) là do vợ chồng bà Nguyễn Thị Mỹ T, ông Nguyễn H nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông Đỗ Anh H2 và bà Nguyễn Thị H5 năm 1982. Từ khi nhận chuyển nhượng đất hai nhà đã sử dụng chung giếng đất, sau này hai nhà góp đá làm thành giếng đá cóm. Năm 1996 do gia đình ông T2 không cho gia đình bà T mức nước nên tranh chấp và ông T2 đã trả cho bà T 230.000đồng tiền đá làm giếng không phải trả tiền đất.

[2.3] Bị đơn đã trình bày khi nhận chuyển nhượng đất có lập giấy, đo đạc thực tế để biết đất có chiều là dài 15m rộng 12m sau đó mới đưa vợ chồng ông Cao B là người chuyển nhượng ký để giao nhận tiền. Sau khi hai bên giao nhận tiền và bàn giao đất thì ông đã đem giấy này đến nhờ ông Đ2 – là công an thôn lúc đó ký xác nhận. Bị đơn khẳng định sử dụng đất ổn định không tranh chấp với các thửa đất xung quanh chỉ có hướng đông thửa đất giáp nhà bà T có cho gia đình bà T xây dựng để nhờ 03 tấm đan cửa sổ và một phần mái hiên do hai bên không thoả thuận được mới xảy ra tranh chấp vào cuối năm 2019. Hiện nay đất nhà bà T chiều ngang tăng từ 8,8m lên 8,9m.

[2.4] Nguyên đơn cũng trình bày có lập giấy mua bán đất chiều ngang 9.5m chiều dài 15m, sử dụng đất ổn định vì đất của bị đơn 03 phía giáp đường đi còn phía tây giáp đất nhà bị đơn nên mới để đan cửa sổ và một phần mái hiên trong diện tích 07m². GCNQSD đất của nguyên đơn thể hiện chiều ngang đất của bà hiện nay 8,9m, diện tích 138m² nhưng qua đo đạc thực tế là 8,9m và diện tích là 138.9m² là do sai số trong đo đạc, phần đất này chưa tính diện tích đất tranh chấp do bà không biết nên không khiếu nại. Gia đình bà xây nhà từ năm 1988 và sử dụng ổn định không ai tranh chấp đến cuối năm 2019 mới xảy ra tranh chấp với gia đình ông T2 do ông T2 nói phần đất 07m² này nằm trong GCNQSD đất đã cấp cho ông T2. Lời khai của nguyên đơn phù hợp với lời khai của bị đơn là năm 1996 hai bên chỉ trả tiền đá làm giếng không phải trả tiền đất, phù hợp với nội dung xác minh ông Lâm Duy V là người lập nội dung hoà giải năm 1996 và ông Nguyễn Hữu H4 - bà Lê Thị L3 là những người đã ký xác nhận trong “Phiếu lấy ý kiến khu dân cư” năm 2008 (BL: 124) đề làm thủ tục cấp GCNQSD đất cho hộ ông T2 không kiểm tra hiện trạng thực tế, nội dung xác nhận không tranh chấp do không biết năm 1996 đã được thôn hoà giải liên quan đến giếng nước và không thấy có đơn tranh chấp đất của hai nhà.

[2.5] Lời khai của người làm chứng là những người dân sống gần đất của nguyên đơn, bị đơn như ông H1, ông L2, ông T10, bà P, ông N1 và các chủ đất trước đây là ông B, bà T8, bà H5 đều khẳng định ranh giới đất của hai gia đình bà T, ông T2 là tính từ cái giếng ở giữa đất và giếng này do hai chủ đất cũ vét chung.

Phần tài sản của bà T như các đan cửa sổ và một phần mái hiên là nằm trên phần đất của gia đình bà T sử dụng từ trước đến nay. Trụ cổng phía trước ông T2 xây dựng sau khi bà T xây nhà, sau khi bà T chặt cây dừa trước nhà thì ông T2 mới xây trụ vào vị trí cây dừa nhà bà T (lời khai của bà N1). Bản thân bị đơn là ông T2 cũng không không thống nhất về thời gian xây trụ cổng (lúc thì khai năm 1986, lúc thì khai năm 2000 – BL 166).

[2.6] Như vậy nguyên đơn không thừa nhận việc bị đơn cho mượn đất để chừa 03 đan cửa sổ và một phần mái hiên, bị đơn cũng không cung cấp được tài liệu chứng cứ để chứng minh nội dung này; bà L3 và những người làm chứng cũng xác nhận tại địa phương (địa bàn xã T) không có phong tục cho mượn đất để đan. Do đó việc bị đơn cho rằng một phần mái hiên có gắn ống nước và 03 đan cửa sổ của gia đình nguyên đơn được xây dựng và tồn tại cho đến nay là do thỏa thuận cho mượn đất để đan là không có căn cứ. Nguyên đơn, bị đơn đều thừa nhận tại phiên toà là khi cấp GCNQSD đất cả hai bên không căn cứ theo chiều dài các cạnh của các giấy tờ nguyên nhượng mà theo hiện trạng sử dụng đất nên hiện nay cả nguyên đơn và bị đơn đều còn giấy chuyển nhượng đất viết tay bản gốc. Phần chiều ngang đất nhà bà T được cấp sổ là 8,8m nay tăng lên 8,9m và diện tích tăng từ 138m² lên 138,8m² là do sai số qua đo đạc chứ hiện trạng sử dụng không thay đổi.

[2.7] Xét khi nguyên đơn xây nhà và để 03 tấm đan cửa sổ một phần mái hiên, lắp ống dẫn nước từ mái hiên xuống đất gắn liền căn nhà từ năm 1988 gia đình bị đơn không có văn bản phản đối cũng không tranh chấp đến chính quyền địa phương, bị đơn có khai hai bên thỏa thuận cho mượn đất để đan theo thỏa thuận nhưng không có chứng cứ chứng minh. Nội dung biên bản hòa giải năm 1996 do nguyên đơn cung cấp phù hợp với nội dung xác minh ông Lâm Duy V – nguyên trưởng thôn và ông Nguyễn Hữu H4 – người trực tiếp xác minh nội dung tranh chấp năm 2019 phù hợp với lời khai của những người làm chứng trong vụ án này cho thấy đã phân giải cho các bên về việc sử dụng ranh giới chung là nguyên đơn được để các đan mái hiên và cửa sổ bị đơn chỉ được sử dụng phần không gian phía dưới và không được xây dựng cũng không được đập phần đan bên nguyên đơn đã xây nhưng thời điểm này hai gia đình chưa có GCNQSD đất nên không xác định được diện tích cụ thể mà chỉ biết hai nhà có chung giếng (hiện nay nằm trên đất nhà ông T2).

Thực tế, từ năm 1988 đến năm 2019 gia đình bà T đã sử dụng phần đất 07m² để một phần mái hiên và 03 đan cửa sổ mà không bị ai phản đối cũng không ảnh hưởng đến việc sử dụng đất của hộ ông T2. Trong phần không gian của 07m² này gia đình ông T2 không xây dựng công trình kiên cố nào ngoài việc lắp đồng hồ nước và 01 trụ cổng giáp đường, ngay cả nhà bếp ông T2 xây dựng sau năm 1996 và sau khi bà T xây nhà (ông T2 trình bày tại phiên toà) cũng chừa ra phần đất hiện

nay đang tranh chấp. Khi ông T2 lợp mái tôn đè lên một phần mái hiên thì mới xảy ra tranh chấp, phần tường gạch xây 6.5m là sau khi các bên xảy ra tranh chấp tại xã bà T phản đối nhưng ông T2 vẫn xây.

Nội dung trả lời của Ủy ban nhân dân huyện N cho thấy trình tự, thủ tục cấp GCNQSD đất của các bên đương sự đều đúng theo quy định. Tuy nhiên, qua nội dung của các GCNQSD đất cho thấy trên GCNQSD đất chỉ công nhận quyền sử dụng đất cho các đương sự không thể hiện tài sản trên đất. Những tài sản của gia đình bà T gồm 03 tấm đan cửa sổ và một phần mái hiên gắn liền với căn nhà cấp 4 đã được xây dựng từ năm 1988 là các bất động sản có trước thời điểm cấp GCNQSD đất cho nguyên đơn (năm 2004) và bị đơn (năm 2008) nhưng khi cấp GCNQSD đất cho các đương sự cơ quan có thẩm quyền (Ủy ban nhân dân xã V1) không xác minh đây là tài sản của ai xây dựng, nằm trên diện tích đất do ai quản lý là không phù hợp hiện trạng sử dụng đất, không bảo đảm quyền lợi về tài sản của nguyên đơn. Đại diện UBND Huyện tại phiên tòa cũng trình bày việc cấp GCNQSD đất cho hộ ông Võ Tâm T2 là cấp theo bản đồ địa chính năm 2005, không kiểm tra thực địa trong khi các công trình xây dựng của gia đình bà T đã hình thành từ năm 1988.

Căn cứ theo Điều 175 của BLDS năm 2015 thì “... Ranh giới cũng có thể được xác định theo tập quán hoặc theo ranh giới đã tồn tại từ 30 năm trở lên mà không có tranh chấp.

Không được lấn, chiếm, thay đổi mốc giới ngăn cách, kẻ cả trường hợp ranh giới là kênh, mương, hào, rãnh, bờ ruộng. Mọi chủ thể có nghĩa vụ tôn trọng, duy trì ranh giới chung”.

[3] Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu nguyên đơn phải tháo dỡ 03 tấm đan cửa sổ và một phần mái hiên cùng ống nước dẫn nước từ mái nhà xuống đất của gia đình bà T. Do các tài sản trên được hình thành nằm trong phần đất nguyên đơn sử dụng ổn định từ trên 30 năm qua và hợp pháp nên yêu cầu này của bị đơn không được chấp nhận.

[4] Từ những phân tích như trên, Hội đồng xét xử nhận thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tranh chấp ranh giới giữa các bất động sản liền kề là có căn cứ và được chấp nhận, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn và chấp nhận toàn bộ ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa. Ghi nhận sự tự nguyện hỗ trợ chi phí tháo dỡ các tài sản của bị đơn trên diện tích đất là 3.000.000đồng.

Buộc hộ ông Võ Tâm T2 phải trả lại cho hộ bà Nguyễn Thị Mỹ T diện tích đất 07m² tương ứng các điểm BCDE là một phần của thửa đất số 26, tờ bản đồ 8-1 tọa lạc tại Mỹ T- T - N đã được cấp GCNQSD đất số AM 609029 ngày 16/4/2008 cho hộ ông Võ Tâm T2 theo trích lục sơ đồ địa chính ngày 18/5/2023

của Văn phòng Đ4, chi nhánh N2. Trên đất có 03 đan cửa sổ và 01 một phần mái hiên, 01 ống dẫn nước từ mái nhà xuống đất của gia đình bà T.

Buộc hộ ông Võ Tâm T2 phải tháo dỡ các tài sản trên phần diện tích đất 07m² gồm: 01 đồng hồ nước, 01 trụ cổng cao 1,2m chiều ngang 0.35m; 01 bức tường xây dài 6,5m (gồm đoạn tường cao 2,3m dài 3,4m gắn liền đoạn tường cao 2,1m dài 3,1m); một phần mái tôn lợp đè lên một phần mái hiên chạy dài đến đường rộng 0,5m dài 05m theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 14/6/2021 và Biên bản kiểm tra lại hiện trạng đất tranh chấp ngày 19/6/2023.

[5] Chi phí tố tụng khác: Toàn bộ tiền chi phí thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và trích lục sơ đồ địa chính là 4.000.000 đồng, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mỹ T tự nguyện chịu và đã nộp đủ.

[6] Về án phí: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn lại cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp. Bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm nhưng được miễn do thuộc diện người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ vào: Điều 217, 244 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn về việc yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 609029 ngày 16/4/2008 do UBND huyện N cấp cho hộ ông Võ Tâm T2.

2. Căn cứ vào: Các Điều 26, 35, 39, 147, 165 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 175 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 12, điều 166, điều 203 của Luật đất đai năm 2013, Điều 12, 14, 15 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

2. Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị M1 Tuyên đối với bị đơn ông Võ Tâm T2 về việc tranh chấp ranh giới đất liền kề.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu nguyên đơn phải tháo dỡ các tài sản như: 03 tấm đan cửa sổ, một phần mái hiên và 01 ống dẫn nước từ mái hiên xuống đất.

Buộc hộ ông Võ Tâm T2 phải trả lại cho hộ bà Nguyễn Thị Mỹ T diện tích đất 07m² tương ứng các điểm BCDE là một phần của thửa đất số 26, tờ bản đồ 8-1 tọa lạc tại Mỹ T - T - N đã được cấp GCNQSD đất số AM 609029 ngày 16/4/2008 cho hộ ông Võ Tâm T2 theo trích lục sơ đồ địa chính ngày 18/5/2023 của Văn phòng Đ4 – chi nhánh N2. Trên đất có 03 tấm đan cửa sổ cùng kích thước (0,4m x 1,65m) và 01 phần mái hiên (có gắn ống dẫn nước mưa từ mái nhà xuống đất),

kích thước (0,46m x 01m) gắn liền với căn nhà cấp 4 xây dựng năm 1988 của gia đình bà T.

Buộc hộ ông Võ Tâm T2 phải tháo dỡ các tài sản trên phần diện tích đất 07m² gồm: 01 đồng hồ nước, 01 trụ cổng cao 1,2m chiều ngang 0.35m; 01 bức tường xây dài 6,5m (gồm đoạn tường cao 2,3m dài 3,4m gắn liền đoạn tường cao 2,1m dài 3,1m); một phần mái tôn lợp đè lên một phần mái hiên chạy dài đến đường rộng 0,5m dài 05m theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 14/6/2021 và Biên bản kiểm tra lại hiện trạng đất tranh chấp ngày 19/6/2023.

Nguyên đơn, bị đơn có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền quản lý đất đai để điều chỉnh các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện N đã cấp gồm: số AM 609029 ngày 16/4/2008 cấp cho hộ ông Võ Tâm T2 và số Q268948 ngày 02/02/2004 cấp cho hộ bà Nguyễn Thị Mỹ T.

Theo trích lục bản đồ địa chính ngày 18/5/2023 của Văn phòng Đ4, chi nhánh N2.

Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mỹ T hỗ trợ cho bị đơn ông Võ Tâm T2 chi phí tháo dỡ tài sản trên đất tranh chấp số tiền 3.000.000đồng (*Ba triệu đồng*).

3. Về chi phí tố tụng: Chi phí thẩm định, định giá là 4.000.000đồng (*Bốn triệu đồng*), bà T tự nguyện chịu toàn bộ và đã nộp đủ.

4. Về án phí: Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho bị đơn ông Võ Tâm T2 do thuộc diện người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí.

Bà Nguyễn Thị Mỹ T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn lại cho bà T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) theo biên lai thu số 0024456 ngày 19/11/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

Trường hợp bản án, quyết định 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, 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.

5. Quyền kháng cáo: Án xử sơ thẩm có mặt nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án (ngày 08/9/2023).

(Kèm theo Trích lục bản đồ địa chính ngày 18/5/2023 của Văn phòng Đ4, chi nhánh N2).

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND tỉnh Ninh Thuận;
- VKSND huyện Ninh Hải;

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

- THA dân sự huyện Ninh Hải;
- Lưu (hồ sơ, án văn)/.

Nguyễn Thị Huế