

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN XUÂN TRƯỜNG
TỈNH NAM ĐỊNH**

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

Bản án số: 04/2022/DS-ST

Ngày: 19 - 01 - 2022

V/v “*Tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN XUÂN TRƯỜNG, TỈNH NAM ĐỊNH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa pH toà: Ông Phạm Văn Thung.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Phạm Thế Quang;

Ông Lê Văn Hùng.

- Thư ký pH toà: Ông Nguyễn Thế Vinh – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Xuân Trường.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Xuân Trường tham gia pH toà:
Bà Trịnh Thị Trinh – Kiểm sát viên.

Trong ngày 19 tháng 01 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Xuân Trường, tỉnh Nam Định xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 36/2021/TLST-DS ngày 18/10/2021 về việc “*Tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 02/2022/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 01 năm 2022 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Trần Thị H, sinh năm 1957, ông Lê Thanh T, sinh năm 1952; địa chỉ: Xóm 13, xã XP, huyện XT, tỉnh Nam Định;

- Ông T đã ủy quyền cho ông bà H tham gia tố tụng (văn bản ủy quyền ngày 30/10/2021);

2. *Bị đơn:* Anh Lê Văn T, sinh năm 1975, chị Phạm Thị H, sinh năm 1977; địa chỉ: Xóm 13, xã XP, huyện XT, tỉnh Nam Định;

- Chị H đã ủy quyền cho anh T tham gia tố tụng (văn bản ủy quyền ngày 05/11/2021).

(Tại pH tòa có mặt bà H, anh T).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 11/8/2021, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại pH tòa, nguyên đơn đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (ông T) là bà Trần Thị H trình bày:

Quan hệ giữa vợ chồng bà và vợ chồng anh T chị H là quan hệ họ hàng; anh T gọi chồng bà (ông T) là chú ruột. Vợ chồng bà có thửa đất tại xóm 13, xã XP, huyện Xuân Trường, tỉnh Nam Định được UBND huyện Xuân Trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo số M408819 cấp ngày 19/02/1998 đứng tên Lê Thanh T và Trần Thị H với diện tích 815m². Nguồn gốc đất là do bố mẹ ông T để lại, sau nhiều năm sử dụng vẫn giữ nguyên hiện trạng và không có biến động, chuyển nhượng cho ai.

Năm 2003 vợ chồng bà xây dựng cổng và tường, tuy nH khi xây dựng cổng và tường thì bà không xây hết phần đất mà xây lùi vào nhà bà giáp nhà anh T là 20 cm. Ngày 06/5/2021, vợ chồng bà xây ngõ mới lùi vào 1m cho rộng, khi gia đình bà đang thi công thì ngày 18/5/2021 anh T mang máy đục phá cổng nhà bà, gia đình đã báo UBND xã XP, chiều ngày 18/5/2021 UBND xã cho cán bộ vào xem thực tế. UBND xã đã tiến hành hoà giải nhưng không thành.

Nay bà đề nghị Toà án xác định ranh giới đất của vợ chồng bà với đất nhà anh T là theo ngõ đi từ trước đến nay và yêu cầu anh T phải làm lại cổng ngõ cho gia đình bà như trước.

Tại bản tự khai, lời khai trong quá trình tố tụng và tại pH tòa bị đơn đồng thời là người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn (chị H) là anh Lê Văn T trình bày:

Năm 1996, anh lấy vợ và được bố mẹ chia cho phần đất với diện tích 165m², đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 02191 ngày 16/10/2007 có chiều đông giáp với nhà ông bà T, phía tây giáp với sông. Sau khi cho đất, vợ chồng anh đã xây một căn nhà tạm để ở riêng và được bố mẹ ủng hộ cho phép. Trước khi đào móng xây nhà, bố mẹ anh đã cho mời chú thím H, T nhận mốc giới và hai chú thím đã ra nhận, chính chú anh là ông T cầm cọc để đóng mốc với sự chứng kiến của bố con anh và chú thím T. Sau đó anh đã xây nhà và sử dụng đến nay.

Về lý do có sự tranh chấp đất đai với chú thím anh, anh xin trình bày như sau: Ngôi nhà của vợ chồng anh xây quay mặt về hướng tây, phía sau nhà giáp với ngõ chú thím anh hiện nay khi xây theo mốc giới như đã định. Riêng có góc nhà phía đông nam giáp với cổng ngõ chú thím anh bây giờ, bố anh vì lo đường của xe vào cổng ngõ (lúc đó chưa xây còn đi ngõ nhỏ) bị gấp nên bảo anh xây của tròn góc vào cổng ngõ chú thím anh bây giờ, sau khi xây nhà và sử dụng

một thời gian, thì vợ chồng anh vào miền Nam làm ăn. Khoảng năm 2003, khi vợ chồng đi miền Nam làm ăn về thì vợ chồng anh thấy chú thím đã xây tường bao hết phần đất của chú thím, nhưng riêng có đai trên trụ cổng giáp với nhà anh thì lại xây đề lên bờ cánh nhà anh, anh có hỏi thì chú thím anh trả lời là “nhà cháu xây rồi thì chú xây cái đai cổng như thế để nó đẹp”. Sau khi anh làm ăn trên Hà Nội về quê để tránh dịch Covid-19 thì thấy chú thím anh đã xây trụ cổng mới lùi vào trong so với trụ cổng trước khoảng 1,2m phần tháo dỡ này làm trống nhà anh, phần cốt chân tường lại cắt sang phần đất nhà anh khoảng 15 cm lúc đó chưa vào vôi áo. Khi thay đổi và cắt vào phần đất nhà anh làm trống, hờ nhà anh ra nhưng chú thím không báo cho anh. Vì để bảo vệ tài sản cũng như phần đất của mình nên anh đã dùng búa đập bỏ phần trụ cổng xây sang phần đất của anh với chiều ngang khoảng 40 cm và cao khoảng 80 cm vì nghĩ rằng khi chú thím anh làm không báo cho anh nên khi anh tháo bỏ anh cũng không nói với chú thím. Sau đó anh có được cơ sở đội mời về để hoà giải, ít ngày sau lại được mời về Ủy ban xã XP để hoà giải nhưng không thành vì chú thím anh cho rằng anh làm hại đến tài sản và phần đất của chú thím anh.

Nay anh đề nghị, nếu bà H xây cổng mới thì phần giáp với nhà anh, yêu cầu bà H xây bằng với tường bao mà ông bà đã xây như trước.

* Kết quả khảo sát đo đạc, xem xét thẩm định và định giá tài sản ngày 17/11/2021 đã xác định: 02 trụ cổng gồm trụ cổng bên ngoài giáp đường đông xóm cao 2,5m x 0,5m x 0,5m, trụ cổng phía trong liền với tường gạch cao 2,3m x 0,5m x 0,5m (02 trụ cổng cách nhau 1m); tường gạch cao 2,1m, dài 23,1m.

- Dưới 50cm đất ngay dưới trụ cổng cũ là điểm tranh chấp giữa các bên phát hiện cọc bê tông từ năm 1997 cắm sang đất nhà anh T 3cm; đo đạc khảo sát thực tế xác định anh T đã xây lấn sang đất của bà H là $0,03\text{m} \times 1,46\text{m} = 0,04\text{m}^2$

- Tường và trụ cổng do bà H, ông T xây dựng;

- Phần tường của lán tôn cao 3m, dài 9m của nhà anh T;

- Về giá trị của các trụ cổng như sau: Trụ cổng bên ngoài giáp đường đông xóm xây năm 2003 đã hết giá trị sử dụng, trụ cổng phía trong liền với tường xây năm 2021 có giá 600.000đ;

- Tường gồm 2 phần: Phần diện tích xây năm 2003 đã hết khấu hao, phần diện tích xây năm 2021 có trị 600.000đ/m²;

- Phần tôn nhà anh T có giá trị 200.000đ/m²

- Giá đất giao dịch đối với đất tranh chấp là 5.000.000đ/m² đối với đất ở

* Kết quả thu thập chứng cứ tại Ủy ban nhân dân xã XP:

Nguồn gốc thửa đất tranh chấp qua các thời kỳ theo bản đồ địa chính xã Xuân Vinh lập qua các thời kỳ:

Theo bản đồ địa chính lập năm 1988:

Thửa đất nhà ông Lê Văn T là bố đẻ ông Lê Thanh T đang sử dụng là thửa số 589, tờ bản đồ số 3, diện tích $917m^2$, tên người sử dụng là Thiệu.

Thửa đất nhà ông Lê Văn T là bố đẻ anh Lê Văn T đang sử dụng là thửa số 590, tờ bản đồ số 3, diện tích $870m^2$, tên người sử dụng Thuận.

- Về nguồn gốc đất của các đương sự:

+ Năm 1998, thửa đất được cấp cho hai hộ gia đình: Hộ ông Lê Văn T $815m^2$, hộ ông Lê Văn T $850 m^2$ ông Thuận là bố đẻ anh T được UBND huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

+ Ngày 20/6/2001, hộ ông Lê Văn T nhận tặng cho quyền sử dụng đất của bố mẹ là Lê Văn T được tách thửa đất 251, tờ bản đồ số 13, diện tích $165m^2$ và đã được UBND huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Quan điểm chung của địa pH: Phần giáp ranh giữa nhà bà H, ông T và nhà anh T, chị H là phần trụ cổng mới phía trong liền kề với tường gạch mà bà H, ông T đã xây. Anh T đã dùng đục đã phá dỡ một phần trụ cổng mà ông bà H, T đã xây. Theo biên bản định giá tài sản ngày 17 tháng 11 năm 2021 Hội đồng định giá tài sản xác định giá trị của trụ cổng mới xây là 600.000đ.

- Phần xác định tranh chấp như sau: Ngay dưới trụ cổng cũ nhà ông bà H, ông T kéo dài 01 đường thẳng sang đất nhà anh T, chị H một điểm là 3 cm và từ đó kéo một đường thẳng đến hết trụ cổng mới nhà ông T, bà H là 01m.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Xuân Trường tại pH tòa phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký pH tòa đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục do Bộ luật Tố tụng dân sự quy định. Các đương sự đều chấp hành đúng quyền, nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ vào các Điều 175, 176, 357, 468, 589 của Bộ luật Dân sự; Điều 95; khoản 5, 7 Điều 166; Điều 170; khoản 1 Điều 203 của Luật đất đai; đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; buộc anh T phải bồi thường phần đất đã lấn chiếm của bà H là $0,04m^2$ và có trách nhiệm thanh toán cho bà H giá trị của trụ cổng đã đập phá là 600.000đ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi ngH cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đã được xem xét thẩm tra tại pH tòa, kết quả tranh tụng tại pH tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Bà H

khởi kiện đối với bị đơn là anh T về yêu cầu xác định ranh giới quyền sử dụng đất; yêu cầu gia đình anh T phải có trách nhiệm xây lại trụ cổng và trả lại đất lấn chiếm. Đây là quan hệ pháp luật về việc tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Xuân Trường, tỉnh Nam Định theo định tại khoản 9, khoản 14 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về tố tụng: Các đương sự đã thực hiện đúng các quyền, nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.

[3] Về nội dung xác định ranh giới đất giữa hai nhà: Nguyên đơn yêu cầu xác định ranh giới quyền sử dụng đất, yêu cầu gia đình anh T phải có trách nhiệm xây lại trụ cổng cho bà H để trả lại đất lấn chiếm. Do trước đó vào ngày 18/5/2021 anh T mang máy đục phá cổng nhà bà H, gia đình bà H đã báo lên UBND xã XP, chiều ngày 18/5/2021 UBND xã cho cán bộ vào xem thực tế. UBND đã tiến hành hoà giải nhưng không thành. Nay bà đề nghị Toà án xác định ranh giới đất của vợ chồng bà với gia đình anh T. Nay bà đề nghị Toà án xác định ranh giới đất của vợ chồng bà với đất nhà anh T là theo ngõ đi từ trước đến nay và yêu cầu anh T phải làm lại cổng ngõ cho gia đình bà như trước. Anh T cũng đề nghị Tòa án xác định ranh giới giữa hai nhà, trong trường hợp nếu gia đình anh xây lấn sang đất của gia đình bà H thì gia đình anh chịu hoàn toàn trách nhiệm và bồi thường về số tiền anh đã đập phá trụ cổng.

[4] Theo lời khai của các đương sự, căn cứ vào các tài liệu địa chính hai thửa đất do các cơ quan quản lý đất đai của địa phương cung cấp, Biên bản thu thập chứng cứ; Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ hiện trạng sử dụng đất của hộ bà H và hộ anh T và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì hai thửa đất đang tranh chấp giữa bà H và hộ anh T đều đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Các đương sự cho rằng khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ thì các hộ liền kề đều không ký xác nhận mốc giới. Các bên đương sự đều thừa nhận không có biến động do giao dịch dân sự chuyển quyền hoặc giải quyết tranh chấp của cơ quan có thẩm quyền.

[5] Kết quả đo đạc thực tế diện tích đất tranh chấp đã xác định: Dưới 50cm đất ngay dưới trụ cổng cũ là điểm tranh chấp giữa các bên phát hiện cọc bê tông từ năm 1997 cắm sang đất nhà anh T 3cm (sự việc này chính anh T đã công nhận là bố mẹ anh đã cho mời ông T, bà H nhận mốc giới, cắm cọc với sự chứng kiến của bố con anh); đo đạc khảo sát thực tế xác định anh T đã xây lấn sang đất của bà H là $0,03\text{m} \times 1,46\text{m} = 0,04\text{m}^2$. Việc xác định ranh giới cho các hộ không thể căn cứ vào diện tích đất thực tế của các hộ thừa hay thiếu so với số liệu địa chính cũng như số liệu ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để xác định

các hộ có lần chiếm đất của nhau hay không mà còn phải căn cứ vào các tài liệu chứng cứ khác để xác định. Các đương sự chỉ tranh chấp về ranh giới đất, chứ không đề nghị xem xét về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[6] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy có căn cứ xác định diện tích đất tranh chấp đo đạc thực tế đã xác định là $0,03\text{m} \times 1,46\text{m} = 0,04\text{m}^2$. Như vậy, cần buộc hộ anh T phải trả lại diện tích đất tranh chấp là $0,04\text{m}^2$ cho bà H và buộc anh T phải có trách nhiệm thanh toán cho bà H giá trị của trụ cổng đã đập phá là 600.000đ là phù hợp với quy định của pháp luật.

[7] Về án phí: Yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn anh T, chị H phải nộp án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 175, 176, 357, 468, 589 của Bộ luật Dân sự; Điều 95; khoản 5, 7 Điều 166; Điều 170; khoản 1 Điều 203 của Luật đất đai; các Điều 26, 35, 147, 217, 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị H, ông Lê Thanh T đối với anh Lê Văn T, chị Phạm Thị H cụ thể:

- Buộc anh Lê Văn T, chị Phạm Thị H phải trả lại phần đất đã lần chiếm của bà Trần Thị H, ông Lê Thanh T là $0,04\text{m}^2$ và có trách nhiệm thanh toán cho bà Trần Thị H, ông Lê Thanh T giá trị của trụ cổng đã đập phá là 600.000đ (sáu trăm nghìn đồng).

Ranh giới quyền sử dụng đất được xác định theo chiều thẳng đứng từ không gian xuống lòng đất (có sơ đồ kèm theo bản án).

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

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động thi hành án) hoặc kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án cho đến khi thi hành 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.

2. Về án phí: Anh Lê Văn T, chị Phạm Thị H phải nộp 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn lại cho bà Trần Thị H số tiền 300.000đ đã nộp tạm ứng theo biên lai thu số 0002853 ngày 18/10/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuân Trường.

3. 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 và người phải thi hành án có quyền thoả 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 + VKSND tỉnh Nam Định;
- VKSND huyện Xuân Trường;
- Chi cục THADS huyện Xuân Trường;
- UBND xã XP;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu văn phòng.

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

Phạm Văn Thung