

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TL
TỈNH HÀ NAM

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

Bản án số: 04/2021/DS-ST
Ngày: 18/8/2021
V/v tranh chấp ranh giới giữa
các bất động sản.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TL - TỈNH HÀ NAM

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Lại Xuân Cảnh;

Các Hội thẩm nhân dân: bà Lê Thị Hà và ông Quách Xuân Luyện.

- Thư ký phiên tòa: ông Nguyễn Thế D - Thư ký Tòa án nhân dân huyện TL.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện TL tham gia phiên tòa: ông Vũ Đình Tường - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 8 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện TL, tỉnh Hà Nam xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 25/2020/TLST-DS ngày 29/12/2020 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 02/2021/QĐXXST-DS ngày 29 tháng 6 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 02/2021/QĐST-DS ngày 28/7/2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: ông Phạm Thanh B - sinh năm 1952, có mặt;

2. Bị đơn: ông Phạm Văn D (Phạm Bá D) - sinh năm 1966 và bà Nguyễn Thị K - sinh năm 1966; ông D và bà K đều vắng mặt lần thứ hai không có lý do;

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: bà Nguyễn Thị Y - sinh năm 1953, có mặt;

Cùng nơi ĐKKHKT và nơi ở: thôn CV, xã LT, huyện TL, tỉnh Hà Nam.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* *Tại đơn khởi kiện đề ngày 02/12/2020 và trong quá trình xét xử, nguyên đơn - ông Phạm Thanh B trình bày:*

Gia đình ông có thửa đất số 98, tờ bản đồ PL3, diện tích 530m² (loại đất Ao hồ), đã được UBND huyện TL cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 583390 ngày 10/11/2003, mang tên hộ ông Phạm Thanh B. Nguồn gốc thửa đất này trước đây là của bố mẹ ông đã công hữu hóa, sau này được cân đối trừ ruộng của gia đình ông, xử lý theo Thông tri 25 và Kế hoạch 566 của UBND tỉnh Hà Nam. Thửa đất này, phía Đông giáp hộ chị Hà, phía Tây giáp đường làng, phía Nam giáp ngõ vào xóm, phía Bắc giáp hộ ông Phạm Văn D. Gia đình

ông đã sử dụng ổn định thửa đất này từ năm 2003 cho đến nay, không có tranh chấp, cũng không có mâu thuẫn gì với hàng xóm xung quanh. Sau khi làm đơn xin phép chính quyền, thì ông tiến hành lấp ao vào năm 2015 và đến năm 2018 thì ông xây nhà trên khu đất này. Khoảng đầu tháng 9 năm 2020, gia đình ông phát hiện hộ ông Phạm Văn D xây bức tường rào lấn sang phần đất nhà ông khoảng 20m² đất. Sau khi biết sự việc, ông đã yêu cầu ông D tháo dỡ bức tường, trả lại diện tích đất cho ông, nhưng ông D không nghe; nên ông đã làm đơn khởi kiện đến Tòa án yêu cầu giải quyết. Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc thực địa xác định được gia đình ông D đã xây lấn sang diện tích đất nhà ông là 18m². Vì vậy, nay ông yêu cầu ông Phạm Văn D (Phạm Bá D) và vợ là bà Nguyễn Thị K trả lại cho gia đình ông diện tích 18m², đồng thời tháo dỡ tường bao đã xây cũng như di dời cây trồng trên diện tích đất này. Ông đề nghị Tòa án xác định rõ ràng mốc giới giữa hai hộ theo đúng bản đồ và Giấy chứng nhận quyền sử dụng mà ông đã được cấp. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, ông yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Tại bản tự khai ngày 04/01/2021, bị đơn - ông Phạm Văn D (Phạm Bá D) và bà Nguyễn Thị K trình bày:*

Ông Phạm Thanh B là chú ruột ông Phạm Văn D, trước đây hai gia đình không có mâu thuẫn gì. Vợ chồng ông D được bố mẹ ông D cho thửa đất giáp với thửa đất của hộ ông B. Nguồn gốc thửa đất ao của hộ ông B là của cụ Tứ để lại (ông B là con của cụ Tứ, ông D là cháu của cụ Tứ), ông B đã tự ý chuyển đổi sang tên. Từ lúc còn sống, cụ Tứ đã cho gia đình ông D xây đá kê bờ từ năm 1991 để giữ đất, chống lở xuống ao, cùng cụm tre bên Tây đường trước đây (giáp đường); thời điểm đó, ông B và bà Y cũng đồng ý cho cụm tre, nhưng không có giấy tờ. Khi ông B làm nhà cho con đã đào móng sát bờ kê đá nhà ông D, xây giât cấp lên như hiện tại. Năm 2020, gia đình ông D đã xây bức tường cao khoảng 1,2m, nổi từ phần tường nhà trên thửa đất của ông B kéo dài đến hết thửa đất, để ngăn ranh giới hai nhà, thì có xây lấn sang thửa đất của ông B khoảng 30cm đất với chiều dài 9,5m; nên xảy ra tranh chấp. Ông B yêu cầu gia đình ông D phá dỡ bức tường mới xây. Gia đình ông D đã xin gia đình ông B, nhưng ông B và bà Y không nhất trí; nhưng để cho thẳng ranh giới giữa hai thửa đất, gia đình ông D vẫn xây. Nay nếu ông B nhất trí cho giữ nguyên thì gia đình ông D giữ nguyên bức tường, còn nếu không nhất trí thì gia đình ông D sẽ tháo dỡ.

** Tại bản tự khai ngày 31/12/2020 và trong quá trình xét xử, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Nguyễn Thị Y trình bày:*

Bà là vợ của ông Phạm Thanh B. Gia đình bà có thửa đất số 98, tờ bản đồ PL3, diện tích 530m², đã được UBND huyện Tl cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Gia đình bà sử dụng ổn định thửa đất này từ năm 2003 cho đến nay, không có tranh chấp, cũng không có mâu thuẫn gì với hàng xóm xung quanh. Khoảng đầu tháng 9 năm 2020, gia đình bà phát hiện hộ ông Phạm Văn D xây bức tường rào lấn sang phần đất nhà bà khoảng 20m² đất. Sau khi biết sự việc, gia đình bà đã nói chuyện, yêu cầu ông D tháo dỡ bức tường, trả lại diện tích

đất, nhưng ông D không nghe. Ông B đã làm đơn ra xã yêu cầu giải quyết và UBND xã LT cũng đã kết luận hộ ông D tháo dỡ tường bao lấn sang phần đất của gia đình bà, nhưng ông D không chấp hành. Nay, bà nhất trí quan điểm khởi kiện của nguY đơn, yêu cầu bị đơn dỡ bỏ bức tường xây lấn, trả lại diện tích đất đã lấn sang theo kết quả khảo sát trên thực tế.

** Xác minh tại UBND xã LT, huyện Tl xác định:*

- Về nguồn gốc quyền sử dụng đất của hộ ông B và hộ ông D: trên bản đồ năm 1986 là đất do Hợp tác xã quản lý. Khi chia ruộng năm 1993, diện tích tại thửa đất trên đã cân đối trừ ruộng cho 02 hộ. Khi đo đạc Thông tri 25, Kế hoạch 566 của UBND tỉnh Hà Nam, thửa đất số 98 tờ bản đồ PL3 diện tích 530m² của hộ ông B được phân loại là hộ loại 1 và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2003; thửa đất số 97 tờ bản đồ PL3 diện tích 379m² (trong đó đất ONT: 250m², đất BHK: 129m²) của hộ ông D được xây dựng ở phương án đợt 1, được phê duyệt theo Quyết định 754 ngày 01/10/2004 của UBND huyện Tl và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Trong quá trình giải quyết đơn, UBND xã xác định được trên thực tế hộ ông Phạm Văn D đã xây tường bao xây mới lấn trên thửa đất của hộ ông Phạm Thanh B (theo địa phương nắm được thì trước đây hộ ông B và ông D đã thống nhất ngầm cho nhau một phần diện tích, nhưng không điều chỉnh mốc giới tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, nên khi xây nhà ông B đã xây dựng thụt vào một phần diện tích đất của mình) và mới đây, ông D xây một bức tường mới (khoảng hơn 10m) bắt vào góc nhà ông B, thì ông B không đồng ý cho nữa, vì vậy hai bên xảy ra tranh chấp. Đến nay, ông B khởi kiện đòi lại phần diện tích đất thực tế được ghi nhận trên giấy chứng nhận (bao gồm cả phần diện tích mà hai bên đã cho nhau trước đây, nhưng không lập văn bản gì là khoảng 20m²). Quá trình giải quyết tại UBND xã đã hòa giải theo hướng hộ ông D tháo dỡ phần tường xây mới trả lại cho ông B, còn phần diện tích trước đây đã cho nhau rồi thì hai bên điều chỉnh lại thông tin địa chính, nhưng các bên không nhất trí với phương án giải quyết của địa phương. Quan điểm của chính quyền địa phương đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông Phạm Văn D, bà Nguyễn Thị K tháo dỡ bức tường mới xây dựng trên phần diện tích mới đã xây dựng để trả lại cho hộ ông Phạm Thanh B, còn phần diện tích trước đây hai bên đã thỏa thuận cho nhau thì cần được ghi nhận và điều chỉnh lại thông tin địa chính để tránh việc có tranh chấp về sau.

** Tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ xác định:*

- Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ ông Phạm Văn B, tại thửa số 98, tờ bản đồ PL3, diện tích 530m² (đất Ao hồ); hiện trạng đo thực tế xác định được là 484m², nhỏ hơn so với diện tích trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp.

- Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ ông Phạm Văn D, tại thửa số 97, tờ bản đồ PL3, diện tích 379m², trong đó đất ở tại nông thôn là 250m², đất trồng cây lâu năm 129m²; hiện trạng đo thực tế xác định được là 414m², lớn hơn so với diện tích trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Vị trí, diện tích tranh chấp theo Giấy chứng nhận xác định được là 18m².
- Tài sản trên phần đất tranh chấp gồm: 01 cây lộc vùng đường kính khoảng 20cm, cao gần 2m; 01 cây bưởi đường kính 07cm, cao khoảng gần 2m; 01 bức tường xây gạch xi dài 9,9m, cao 1,1m, dày 10cm.

* *Kết quả định giá tài sản*: diện tích 18m² đất nuôi trồng thủy sản (NTS) trị giá 1.080.000 đồng; 01 bức tường dài 9,9m, cao 1,1m, dày 10cm trị giá 396.396 đồng; 01 cây bưởi (02 năm) trị giá 120.000 đồng; 01 cây lộc vùng trị giá 67.000 đồng.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân huyện Tl đã thông báo cho các đương sự đến Tòa án để tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, nhưng ông D và bà K đều vắng mặt không có lý do. Do đó, Tòa án không tiến hành hòa giải giữa các đương sự được.

*** *Tại phiên tòa*:**

- Các đương sự giữ nguY quan điểm như đã trình bày.
- Ý kiến của Kiểm sát viên:

Về tố tụng: trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật; thực hiện đúng và đầy đủ trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. NguY đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn chưa thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 9 Điều 26, các điều 35, 39, 147, 157, 158, 165, 166, 227 và 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 155, 158, 163, 164, 166, 175, 176, 579 và 580 của Bộ luật Dân sự; các điều 166, 170 và 203 của Luật Đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội - chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Thanh B. Buộc hộ ông Phạm Văn D (Phạm Bá D) và bà Nguyễn Thị K phải tháo dỡ bức tường xây gạch xi và di dời cây cối để trả lại cho hộ ông Phạm Thanh B và bà Nguyễn Thị Y 18m² đất NTS. Buộc ông D, bà K phải trả cho ông B chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản là 5.332.000 đồng. Về án phí: ông D và bà K phải nộp án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu trong hồ sơ vụ án đã được tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng: khi thụ lý giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân huyện Tl xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “Tranh chấp quyền sử dụng đất”. Căn cứ vào nội dung đơn khởi kiện của ông Phạm Thanh B và quá trình tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “Tranh chấp ranh giới giữa các bất động sản” quy định tại khoản 9 Điều

26 của Bộ luật Tố tụng dân sự, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Bất động sản đang tranh chấp thuộc thôn CV, xã LT, huyện TL, tỉnh Hà Nam; nên theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện TL.

Tòa án triệu tập họp lệ lần thứ hai, nhưng bị đơn vẫn vắng mặt không có lý do; theo quy định tại Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung:

Hộ ông Phạm Thanh B được quyền sử dụng thửa đất số 98, tờ bản đồ PL3, diện tích 530m² tại thôn CV, xã LT, huyện TL, tỉnh Hà Nam theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 583390 ngày 10/11/2003 của Ủy ban nhân dân huyện TL. Hộ ông Phạm Văn D được quyền sử dụng thửa đất số 97, tờ bản đồ PL3, diện tích 379m² tại thôn CV, xã LT, huyện TL, tỉnh Hà Nam theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 046883 ngày 10/12/2006 của Ủy ban nhân dân huyện TL. Trong quá trình sử dụng đất, hộ ông D đã xây tường bao và trồng cây lán sang phần đất thuộc quyền sử dụng của hộ ông B. Theo kết quả đo đạc hiện trạng thì diện tích đất lán sang là 18m²; bản thân ông D và bà K cũng thừa nhận có lán sang đất của hộ ông B. Do đó, ông B yêu cầu ông D và bà K phải tháo dỡ bức tường bao, di dời cây cối để trả lại cho gia đình ông 18m² đất là có căn cứ; nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản: do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Thanh B, nên bị đơn - ông Phạm Văn D (Phạm Bá D) và bà Nguyễn Thị K có nghĩa vụ trả lại cho ông Phạm Thanh B số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá là mà ông B đã nộp là 5.332.000 đồng.

[5] Về án phí: do toàn bộ yêu cầu của nguY đơn được Tòa án chấp nhận, nên bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào các điều 166, 170 và 203 của Luật Đất đai; các điều 158, 163, 164, 166, 175, 176, 579 và 580 của Bộ luật Dân sự; các điều 147, 157, 158, 165, 166, 227, 228, 266 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội,

TuY xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Thanh B.

2. Buộc ông Phạm Văn D (Phạm Bá D) và bà Nguyễn Thị K phải tháo dỡ bức tường xây gạch xi (dài 9,9m, cao 1,1m, dày 10cm) và di dời cây cối (01 cây lộc vừng, 01 cây bưởi) để trả lại cho ông Phạm Thanh B và bà Nguyễn Thị Y 18m² đất thuộc thửa số 98, tờ bản đồ PL 3, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 583390 ngày 10/11/2003 của UBND huyện TL cấp cho hộ ông Phạm

Thanh B. 18m² đất này có tứ cận như sau: cạnh phía Bắc giáp hộ ông D (gồm 05 đoạn, từ điểm số 1 đến điểm số 6) có tổng chiều dài là 24,98m; cạnh phía Đông giáp hộ bà Hà (từ điểm số 6 đến điểm số 7) có chiều dài là 0,66m; cạnh phía Nam giáp hộ ông B (gồm 02 đoạn, từ điểm số 7 đến điểm số 9) có tổng chiều dài là 22,69m; cạnh phía Tây giáp đường làng (từ điểm số 9 đến điểm số 1) có chiều dài là 3,41m (có sơ đồ kèm theo và là bộ phận không thể tách rời của bản án này).

3. Buộc ông Phạm Văn D (Phạm Bá D) và bà Nguyễn Thị K trả cho ông Phạm Thanh B số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản là 5.332.000 đồng (năm triệu ba trăm ba mươi hai nghìn đồng).

4. Án phí dân sự sơ thẩm: ông Phạm Văn D (Phạm Bá D) và bà Nguyễn Thị K phải nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

5. Quyền kháng cáo đối với bản án: các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuY án; đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

6. Quyền yêu cầu thi hành án, nghĩa vụ thi hành án, thời hiệu yêu cầu thi hành án:

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 của Bộ luật Dân sự.

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:

- TAND tỉnh Hà Nam;
- VKSND huyện Tl;
- Chi cục THADS huyện Tl;
- UBND xã LT, huyện Tl, tỉnh Hà Nam;
- Đương sự;
- Cổng thông tin điện tử của Tòa án;
- Lưu.

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

(đã ký)

Lại Xuân Cảnh