

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TRỰC NINH
TỈNH NAM ĐỊNH**

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

Bản án số: 19/2017/DS-ST.
Ngày 21 tháng 12 năm 2017.
V/v: Tranh chấp ranh giới QSD đất

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TRỰC NINH, TỈNH NAM ĐỊNH

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

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

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Văn Chuyết.

Ông Phạm Hồng Thái

- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Trần Thanh Hiếu

- Đại diện VKSND huyện Trực Ninh tham gia phiên tòa: Bà Trần Hoàng Phương

- Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 12 năm 2017, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Trực Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 11/2017/TLST-DS ngày 01/ 11/ 2017 về việc tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 11/2017/QĐST-TCDS ngày 08 tháng 12 năm 2017 giữa:

Nguyên đơn: Bà Hoàng Thị T - Sinh năm 1931

Địa chỉ: Tổ dân phố H, thị trấn C, huyện T, tỉnh Nam Định.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Hoàng Thị T: Chị Phạm Thị H - Sinh năm 1973.

Địa chỉ: Tổ dân phố B, thị trấn C, huyện T, tỉnh Nam Định.

Bị đơn: Ông Phạm Văn B - Sinh năm 1966.

Địa chỉ: Tổ dân phố H, thị trấn C, huyện T, tỉnh Nam Định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Chị Nguyễn Thị L – Sinh năm 1975

Địa chỉ: Tổ dân phố H, thị trấn C, huyện T, tỉnh Nam Định.

Người đại diện theo ủy quyền của chị L: Anh Phạm Văn B - Sinh năm 1966.

Địa chỉ: Tổ dân phố H, thị trấn C, huyện T, tỉnh Nam Định.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Hoàng Thị T: Luật sư Trần Văn Ninh – Văn phòng luật sư Trần Ninh và cộng sự, thuộc đoàn luật sư tỉnh Nam Định.

UBND huyện Trực Ninh, tỉnh Nam Định.

- *Người đại diện theo pháp luật của UBND huyện Trực Ninh:* Chủ tịch UBND huyện Trực Ninh.

- *Người đại diện theo ủy quyền của chủ tịch UBND huyện Trực Ninh:* Ông Hoàng Văn H – Trưởng phòng tài nguyên và môi trường huyện Trực Ninh.

Tại phiên tòa: Có mặt chị H, anh B, ông Ninh; Vắng mặt: Chị L có đơn ủy quyền cho anh B; ông Hoàng Văn H (có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện của nguyên đơn, bà Hoàng Thị T trình bày:

Theo bản đồ năm 1985 gia đình bà có tổng diện tích đất là 1900m² tại thửa 411, tờ bản đồ số 2 của xã T, huyện T, tỉnh Nam Định.

Trước năm 1982 bà đã cho gia đình bố mẹ anh Phạm Văn B đi nhờ trên ngõ thuộc phần đất của bà. Khoảng 20 năm sau gia đình bà có mở ngõ đi khác, thì ngõ đi cũ của bà chuyển thành ngõ đi chung để cho gia đình anh B sử dụng đi suốt từ đó đến nay.

Năm 2003 bà có tách cho chị Phạm Thị N (con gái) diện tích 360m² (trong diện tích 1900m²) tại thửa đất nêu trên. Cũng năm 2003 bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 1500m² tại thửa 77, tờ bản đồ số 13; chị N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 360m² tại thửa 77, tờ bản đồ số 13 của thị trấn C (tổng diện tích 2 hộ là 1.860m²).

Năm 2005 bà xây nhà kiên cố địa chính thị trấn C đã xác định mốc giới cho bà trên diện tích đất bà đang sử dụng chiều rộng giáp đường là 20,3m, trong đó cả phần móng nhà là 0,4m (ngôi nhà xây đúng với mốc móng nhà cũ có từ năm 1960).

Năm 2014 bà có xây tường bao phía giáp thửa đất anh B thì anh B ngăn cản và nói gia đình bà lấn sang đất của gia đình anh, nhưng thực tế gia đình bà không lấn mà còn bị cắt 1.8m chiều rộng chạy dài hết phần đất của gia đình bà vào phía trong.

Bà đề nghị Tòa án xác định mốc giới giữa gia đình bà và gia đình anh B và điều chỉnh diện tích đất 1500m² thành 1540m² trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 165293 ngày 10/12/2003 do UBND huyện Nam Ninh (cũ) cấp cho bà.

Tại bản tự khai, biên bản hòa giải, và tại phiên tòa của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, chị Phạm Thị H trình bày:

Chị được mẹ chị là bà Hoàng Thị T ủy quyền cho chị đề nghị Tòa án xác định mốc giới giữa thửa đất của mẹ chị là bà Hoàng Thị T (thửa đất số 77, tờ bản đồ số 13 thị trấn C, huyện T, tỉnh Nam Định với thửa đất của gia đình anh Phạm Văn B tại tổ dân phố H, thị trấn C, huyện T, tỉnh Nam Định theo hiện trạng gia đình bà đang sử dụng có diện tích đất là 1.536,75m² (trong đó có phần móng nhà đã được đào ra ngõ là đất của mẹ chị là bà T có chiều rộng là 0,36m x 37.3m chiều dài tới đất của anh B) diện tích này đúng với bản đồ lập năm 1985.

Năm 2014 bà T xây tường bao giáp thổ anh B thì anh B cho rằng bà T đã xây tường bao lên rãnh nước chung giữa hai nhà là không đúng, giữa đất bà T và anh B

không có rãnh nước chung, bà T xây tường bao có để lại khoảng trống giữa hai nhà rộng 0,5 mét vẫn là đất bà T, nhưng bà T đã xây tường bao lù vào trong nên bà T cũng đồng ý là rãnh nước chung rộng 0.5 mét, hiện nay gia đình anh B vẫn có lối thoát nước sau nhà ra mương.

Nay bà T ủy quyền cho chị đề nghị Tòa án xác định mốc giới giữa thửa đất nhà bà T và nhà anh B như hiện trạng tường bao hai nhà đã xây để lại rãnh nước rộng 0,5 mét là chung giữa hai nhà; Xác định phần móng nhà bà T đã xây chìm ở ngõ rộng 0,36 mét, dài 37,3 mét tới thổ anh B là thuộc phần đất của bà T và đề nghị cơ quan cấp có thẩm quyền xem xét điều chỉnh cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T theo diện tích hiện trạng bà T đang sử dụng tổng là 1.536,75 m² đất.

Tại bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa anh Phạm Văn B trình bày:

Năm 1992 anh được mẹ anh giao quyền sử dụng thửa đất lại cho anh, tiếp giáp giữa hai gia đình bà T và thổ ông H có 01 ngõ đi vào bên trong thổ của gia đình anh, trước đây ông nội anh, ông H và gia đình bà T đều đi chung ngõ, sau này gia đình ông H và gia đình bà T đã chuyển đi ngõ khác chỉ còn lại gia đình anh đi trên ngõ này.

Năm 1995 bà Hoàng Thị T có cho các con xới phần đất ngõ nên gia đình anh đi lại khó khăn, ông H đã cho gia đình anh cái rãnh trồng khoai nước, gia đình anh đã san lấp làm mặt bằng để đi lại.

Anh đồng ý với ý kiến của chị H về phần đất móng nhà đã được đào của nhà bà T đã xây ra ngõ rộng là 0,36m, khi bà T xây móng nhà anh có biết, anh có xây nhà cho bà T nhưng không có ý kiến gì, vì anh nghĩ còn là anh em, nhưng móng nhà bà T vẫn thuộc phần đất ngõ chung chứ không phải thuộc phần đất bà T.

Còn về phần đất bên trong giữa nhà anh và nhà bà T: Đất nhà anh giáp đất nhà bà T trước đây là ao, năm 2013 gia đình anh lấp ao nay thành vườn, tường bao giáp đất bà T anh xây từ năm 1992, xây từ lòng ao hết đất nhà anh xây lên đến nay tường vẫn còn nguyên trạng. Từ năm 1992 gia đình anh xây bức tường giáp đất bà T thì vẫn có rãnh nước và đất bà T tràn nan không rõ mốc giới, đến năm 2014 bà T có xây bức tường bao đất bà T chỉ để lại rãnh thoát nước hẹp như hiện trạng đã đo chiều rộng có 0,5 mét (hiện gia đình anh vẫn có lối thoát nước ra mương). Theo anh toàn bộ tường bao nhà bà T đã xây thuộc phần rãnh nước chung giữa hai nhà nên bà T phải xây tường bao lù vào trong mới đúng.

Nay chị H được bà T ủy quyền đề nghị Tòa án xác định mốc giới giữa thửa đất nhà bà T và nhà anh như hiện trạng tường bao nhà đã xây là thuộc phần đất bà T và xác định phần móng nhà bà T đã xây chìm ở ngõ rộng 0,36 mét, dài 37,3 mét thuộc phần đất của bà T thì anh không nhất trí.

Qua thu thập tại địa phương có tài liệu trong hồ sơ đã thể hiện như sau:

Bản đồ năm 1985 hộ bà T sử dụng diện tích đất là 1.900m² tại thửa 411, tờ bản đồ số 2.

Bản đồ năm 1992 thể hiện hộ bà T có diện tích 1.500m², hộ bà N có diện tích là 360m² do bà T tách cho. Tổng diện tích hai hộ là 1.860m².

Năm 2003 bà T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 1.500m²; bà N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích là 360m².

Năm 2014 bà T đã xây tường bao phía trong giáp đất nhà anh B nên đã xảy ra tranh chấp.

Theo sơ đồ do hiện trạng, tường xây bao của nhà bà T là thuộc về phần đất của bà T, còn rãnh nước rộng 0,5 mét, dài 15.8 mét (giữa hai tường bao nhà bà T và nhà anh B) xác định là rãnh nước chung giữa hai nhà bà T và nhà anh B.

Sơ đồ đo hiện trạng của hộ bà T có diện tích là 1523.32m² và phần móng nhà đã đào là 13.43m² là thuộc phần đất của bà T, phần móng nhà này được xây từ nhà cũ của bà T có từ khoảng năm 1960. Tổng hiện trạng hộ bà T đang sử dụng là 1536,75m².

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ bà T được cấp so với bản đồ gốc năm 1985 thì bà T còn thiếu là 40m².

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T được cấp so với hiện trạng bà T đang sử dụng còn thiếu 36,75m².

Đại diện theo ủy quyền của UBND huyện Trực Ninh: Ông Hoàng Văn H – Trưởng Phòng Tài Nguyên & Môi Trường huyện Trực Ninh có văn bản nhận xét như sau:

Bà Hoàng Thị T là chủ sử dụng đất hợp pháp thửa đất số 77, tờ bản đồ số 13 (bản đồ địa chính xã C lập năm 1992, chỉnh lý năm 1995), sau khi tách cho con gái là bà Phạm Thị N 360m² đất vườn; diện tích bà T sử dụng là 1.500m², gồm: Đất ở 370m², đất vườn tạp 650m², đất ao 480m².

Bà Hoàng Thị T đã thực hiện thủ tục đăng ký đất đai ban đầu đúng theo quy định, tại thời điểm bà T kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng, đất không có tranh chấp.

Việc UBND thị trấn C tiếp nhận đơn xin đăng ký kê khai quyền sử dụng đất do bà Hoàng Thị T ký ngày 10/7/2003, xét duyệt, trình UBND huyện Trực Ninh cấp GCNQSD đất 1.500m² đất tại thửa số 77, tờ bản đồ số 13 cho hộ bà T là đúng quy định của pháp luật.

Về diện tích thửa đất: Bản đồ chỉnh lý theo chỉ thị 299 diện tích thửa đất là 1.900m²; bản đồ địa chính lập năm 1992, chỉnh lý năm 1995, diện tích thửa đất là 1.860m², chênh lệch 40m². Nguyên nhân chênh lệch diện tích: Do việc đo đạc lập bản đồ ở thời điểm khác nhau, pH tiện đo đạc khác nhau và theo quy phạm đo đạc lập bản đồ, có quy định sai số tính diện tích đối với bản đồ tỷ lệ 1/1000 và bản đồ tỷ lệ 1/2000. Do đó; Năm 2003 UBND cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng 1.500m² đất tại thửa đất số 77, tờ bản đồ số 13 cho bà Hoàng Thị T là đúng đối tượng, đúng trình tự. Vì hộ gia đình bà T sử dụng thửa đất trên từ trước khi thực hiện chỉnh lý bản đồ theo chỉ thị số 299/TTG ngày 10/11/1980 của thủ tướng chính phủ, bà T sử dụng ổn định, liên tục, thời điểm bà T ký đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất, đất không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch.

Tại phiên tòa:

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là chị Phạm Thị H nhất trí như lời trình bày nêu trên và đề nghị xác định mốc giới giữa hai gia đình bà T và anh B cũng như xác định phần móng nhà bà T đã xây ra ngõ rộng 0,36 mét, dài 37,3 mét là thuộc phần đất của bà T có từ khoảng năm 1960 và đề nghị cơ quan cấp có thẩm quyền xem xét điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T theo diện tích hiện trạng bà T đang sử dụng tổng là 1.536,75 m² đất.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Hoàng Thị T:* Luật sư ông Trần Văn Ninh có ý kiến: Chị H đã trình bày tại phiên tòa hôm nay là hoàn toàn chính xác, đề nghị Tòa án xác định mốc giới giữa thửa đất nhà bà T và nhà anh B như hiện trạng tường bao hai nhà đã xây để lại rãnh nước rộng 0,5 mét là chung giữa hai nhà; Tường xây bao nhà bà T thuộc về đất bà T; Xác định phần móng nhà bà T đã xây chìm ở ngõ rộng 0,36 mét, dài 37,3 mét tới thổ đất anh B là thuộc phần đất của bà T đã xây trên móng nhà cũ có từ năm 1960, và đề nghị cơ quan cấp có thẩm quyền xem xét điều chỉnh cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T theo diện tích hiện trạng bà T đang sử dụng tổng là 1.536,75 m² đất.

- Bị đơn anh Phạm Văn B cho rằng phần móng nhà của bà T đã xây chìm ra ngõ rộng 0,36 mét vẫn thuộc phần đất chung của ngõ, tường bao nhà bà T đã xây thuộc về phần đất chung rãnh thoát nước giữa hai nhà. Do vậy; anh không nhất trí với yêu cầu nêu trên của chị Phạm Thị H.

- Đại diện VKSND huyện Trục Ninh tham gia phiên tòa có quan điểm:

* Về thủ tục tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tiến hành đầy đủ đảm bảo theo quy định pháp luật, đảm bảo quyền lợi và nghĩa vụ của các đương sự.

* Về nội dung:

- Chấp nhận yêu cầu của bà Hoàng Thị T trong việc xác định mốc giới giữa gia đình bà và gia đình anh Phạm Văn B.

Tại phiên tòa anh B thừa nhận việc nhà bà T làm nhà có móng ra ngoài ngõ có chiều rộng là 0,36m x 37,3m chiều dài đến đất nhà anh B, anh B biết việc này, hơn thế nữa anh còn người xây nhà cho hộ gia đình bà T nên có căn cứ để chấp nhận yêu cầu của bà Hoàng Thị T trong việc yêu cầu cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng diện tích thực trạng mà hộ bà đang sử dụng trong đó có phần móng nhà đã được đào ra ngõ đất là đất của bà T có chiều rộng là 0,36m x 37,3m chiều dài tới đất của anh B.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

Những người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đúng theo quy định của pháp luật.

Bản đồ chỉnh lý theo chỉ thị 299 diện tích thửa đất của bà T là 1.900m²; bản đồ địa chính lập năm 1992, chỉnh lý năm 1995 thì diện tích thửa đất là 1.860m² (trong đó bà T đã tách cho bà N 360m²), chênh lệch 40m².

Năm 2003 bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 1500m² tại thửa đất số 77, tờ bản đồ số 13; Bà N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 360m² tại thửa đất số 77, tờ bản đồ số 13.

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đề nghị xác định mốc giới giữa hai gia đình bà T và anh B cũng như xác định phần móng nhà bà T đã xây ra ngõ rộng 0,36 mét, chiều dài 37,3 mét tới đất anh B là thuộc phần đất của bà T và đề nghị cơ quan cấp có thẩm quyền xem xét điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thấy rằng:

***Về phần móng nhà:**

Theo sơ đồ đo hiện trạng đã thể hiện; thửa đất của gia đình bà T, bà N có tổng diện tích đất là 1.915m² (trong đó có 360m² đất của bà N đã tách thổ), theo lời khai bà N và cung cấp của chính quyền địa phương đã thể hiện bà N lấn ra nương với diện tích đất là 31,68m², bà N đang sử dụng tổng diện tích đất là 391.68m², bà T đang sử dụng tổng diện tích đất là 1.536,75m² (trong đó móng nhà ra ngõ đã đào xác định là 13.43m²), ngõ đi vào nhà anh B hiện nay là ngõ vào nhà bà T trước đây, năm 2005 bà T đã dỡ nhà cũ và xây nhà hiện nay (ngôi nhà xây đúng với mốc móng nhà cũ có từ năm 1960). Mặt khác; tại phiên tòa anh B cũng thừa nhận - khi bà T xây móng nhà anh có biết, anh có xây nhà cho bà T nhưng không có ý kiến gì. Do vậy, có căn cứ xác định phần móng nhà bà T đã xây ra ngõ rộng 0,36 mét, dài 37,3 mét tới thổ anh B là thuộc phần đất của bà T như yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ.

* Về ranh giới giữa thổ đất bà T và Thổ đất anh B thấy rằng: Tại biên bản hòa giải ngày 30/11/2017 anh B đã khai: Đất nhà anh giáp đất nhà bà T trước đây là ao, năm 2013 gia đình anh lấp ao nay thành vườn, tường bao giáp đất bà T anh xây từ năm 1992, xây từ lòng ao hết đất nhà anh vẫn có rãnh nước và đất bà T tràn nan không rõ mốc giới. Năm 2014 bà T có xây bức tường bao, bà T có để lại rãnh thoát nước hẹp như sơ đồ hiện trạng đã thể hiện chiều rộng có 0,5 mét, theo anh tường bao nhà bà T đã xây thuộc phần rãnh thoát nước chung giữa hai nhà. Theo chị H, năm 2014 bà T mới xây tường bao giáp thổ anh B thì anh B cho rằng bà T đã xây tường bao lên rãnh nước chung giữa hai nhà là không đúng, giữa đất bà T và anh B không có rãnh nước chung, bà T xây tường bao có để lại khoảng trống giữa hai nhà rộng 0,5 mét vẫn là đất bà T, nhưng bà T đã xây tường bao lù vào trong nên bà T cũng đồng ý xác định là rãnh nước chung rộng 0.5 mét, hiện gia đình anh B vẫn có lối thoát nước sau nhà ra nương. Qua thu thập chứng cứ tại địa phương thì tường bao nhà bà T đã xây là thuộc phần đất của bà T, theo bản đồ chỉnh lý theo chỉ thị 299 năm 1985 và bản đồ lập năm 1992 không thể hiện có rãnh thoát nước chung. Sơ đồ đo hiện trạng hộ bà T đang sử dụng có tổng diện tích 1.536,75m² phù hợp với diện tích tại bản đồ gốc lập năm 1985. Tại phiên tòa hôm nay; anh B cũng

không đưa ra được căn cứ chứng minh nào khác. Do vậy; Không có căn cứ cho rằng tường bao nhà bà T đã xây lên rãnh thoát nước chung giữa hai nhà bà T và nhà anh B nên anh B khai là không có cơ sở.

Việc xác định ranh giới đất giữa nhà bà T và nhà anh B được xác định như sau:

Xác định điểm mốc ngăn cách giữa thổ bà T và thổ anh B là rãnh nước chung, đầu phía tây giáp đất và T và ngõ đi chung rộng 0.5 mét kéo thẳng về đầu phía đông giáp đất ông V rộng 0.3 mét (giữa hai tường xây bao của nhà bà T và nhà anh B) là mốc ranh giới giữa hai nhà; Xác định tường bao nhà bà T đã xây dài 20.5 mét là thuộc phần đất của bà T.

* Về diện tích đất của bà T: Bản đồ năm 1985 đã được chỉnh lý theo chỉ thị 299 so với bản đồ lập năm 1992, chỉnh lý năm 1995 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì đất của bà T chênh lệch 40m², nhưng với hiện trạng bà T vẫn đang sử dụng là 36,75m² tương đương với bản đồ năm 1985.

Theo cung cấp của Phòng Tài nguyên & Môi trường huyện Trục Ninh thì; Nguyên nhân chênh lệch diện tích: Do việc đo đạc lập bản đồ ở thời điểm khác nhau, phương tiện đo đạc khác nhau và theo quy phạm đo đạc lập bản đồ, có quy định sai số tính diện tích đối với bản đồ tỷ lệ 1/1000 và bản đồ tỷ lệ 1/2000. Do vậy; Năm 2003 UBND cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng 1.500m² đất tại thửa đất số 77, tờ bản đồ số 13 cho bà Hoàng Thị T là đúng đối tượng, đúng trình tự. Tuy nhiên; Ngày 28/3/2017 đã đo cả hiện trạng sử dụng thửa đất của bà T, bà N bằng máy đo điện tử có tổng diện tích đất là 1.915m² (trong đó có 360m² đất của bà N đã tách thổ và 31,68 m² đất bà N đã lấn ra nương). Như vậy ; bà T đang sử dụng 1523,32m² + 13.3m² (phần móng nhà đã được đào). Tổng diện tích đất bà T đang sử dụng là 1536,75m² phù hợp với bản đồ năm 1985. Do đó; yêu cầu của nguyên đơn đề nghị cấp có thẩm quyền xem xét điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là có căn cứ.

Theo yêu cầu của đương sự, ngày 28/3/2017 Tòa án nhân dân huyện Trục Ninh đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ hiện trạng thửa đất mà gia đình bà T, bà N, anh B đang sử dụng tại thị trấn C, huyện T, tỉnh Nam Định có số liệu như sau :

- Thổ đất của gia đình bà T, bà N tại thửa 77, tờ bản đồ số 13, thị trấn C, có hiện trạng như sau:

Phía Tây giáp đường dài 19,8 mét.

Phía Bắc giáp ngõ đi 37,3 mét,

Đoạn tường bao giáp thổ anh B và thổ anh V 23.5 mét, có đoạn gấp khúc 1,2 mét và đoạn 18,4 mét giáp thổ ông V.

Phía Đông giáp nương 26,4 mét.

Phía Nam giáp thổ bà K dài 52,1 mét có đoạn vuông góc giáp thổ bà Đ 8,2 mét và đoạn 21,3 mét giáp thổ bà Đ.

- Thổ đất của gia đình anh B nằm tại thửa 79, tờ bản đồ số 13 thị trấn C có hiện trạng như sau:

Phía Bắc giáp thổ ông H rộng 19,5 mét.

Phía Nam nhà anh B đã xây tường bao dài 15,8 mét có khoảng cách được xác định là rãnh nước chung rộng 0,5 mét giữa thổ bà T và thổ anh B; Có đoạn 4.7 mét chưa xây tường bao.

Phía Đông giáp thổ ông V dài 28,4 mét.

Phía Tây giáp thổ bà H 30,5 mét .

- Hội đồng định giá đã xác định giá trị tài sản tại thửa đất tranh chấp như sau:

Móng tường bao xây gạch bi trị giá 4.924.800đ, tường bao nằm trên móng gạch bi trị giá 2.052.000đ (nhà anh B xây).

Tường bao nhà bà T xây trị giá 3.139.000đ.

Giá đất tại khu vực đang có tranh chấp giữa hộ bà T và hộ anh B, theo quyết định của UBND tỉnh Nam Định quy định bằng với giá đất chuyển nhượng thực tế theo giá thị trường tại địa phương là 500.000đồng/1m².

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ và sơ đồ hiện trạng thửa đất. Giao bà Hoàng Thị T sử dụng tổng diện tích đất là 1,536m² tại thửa 77, tờ bản đồ số 13, thị trấn C, huyện T, tỉnh Nam Định.

Các vấn đề khác đương sự không yêu cầu giải quyết nên Tòa án không xem xét.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm.

Anh B phải nộp án phí dân sự sơ thẩm cụ thể như sau :

$(33.5 \text{ mét} \times 500.000 \text{ đồng/1 m}^2) \times 5\% = 830.000 \text{ đồng}.$

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH ;

Áp dụng các Điều 170, Điều 203 Luật đất đai; các Điều 175, 176 Bộ luật dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Thị T do chị Phạm Thị H là người đại diện theo ủy quyền, về việc đề nghị xác định ranh giới quyền sử dụng đất giữa bà Hoàng Thị T và nhà anh Phạm Văn B.

- Xác định điểm mốc ngăn cách giữa thổ bà T (thửa số 77, tờ bản đồ số 13 thị trấn C, huyện T) với thổ đất của gia đình anh B (thửa 79 tờ bản đồ số 13, thị trấn C, huyện T) là rãnh nước chung, đầu phía tây giáp đất bà T và ngõ đi chung rộng 0.5 mét kéo thẳng về đầu phía đông giáp đất ông V rộng 0.3 mét (giữa hai tường xây bao của nhà bà T và nhà anh B).

2. Giao bà Hoàng Thị T được quyền sử dụng tổng diện tích đất là 1,536m² tại thửa 77, tờ bản đồ số 13, thị trấn C, có kính thước các cạnh cụ thể như sau:

Phía Tây giáp đường dài 19,8 mét và phần móng nhà xây chìm ở dưới ngõ có chiều rộng 0,36 mét; phía đông có chiều rộng giáp rãnh nước chung và đất anh B 0,36 mét; chiều dài phía bắc giáp ngõ đi chung là 37.3 mét, đoạn giáp rãnh nước

chung nhà anh B là 20.5 mét, đoạn giáp nhà ông V 3.5 mét, có đoạn gấp khúc 1.2 mét và đoạn 3.6 mét.

Phía Đông giáp thổ bà N 27 mét.

Phía Nam giáp thổ bà K dài 52,1 mét, có đoạn vuông góc giáp thổ bà Đ 8,2 mét và đoạn 21,3 mét.

(Có sơ đồ kèm theo).

*Bà Hoàng Thị T có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bên phải thi hành án có trách nhiệm tạo điều kiện cho bên được thi hành án thực hiện việc thi hành án theo đúng theo quy định của pháp luật.

3. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

+ Anh Phạm Văn B phải nộp 830.000 đồng.

+ Hoàn lại cho bà Hoàng Thị T 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0000854 ngày 21/10/2016 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Trục Ninh, tỉnh Nam Định.

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, người phải thi hành án có quyền thỏa T thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế Thi hành án theo các Điều 6, Điều 7 và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu Thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Những người có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, những người vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết tại nơi cư trú.

Nơi nhận:

- TAND + VKSND tỉnh Nam Định;
- VKSND huyện Trục Ninh;
- Chi cục THADS huyện Trục Ninh;
- UBND TT C, huyện T;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Kim Thu