

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN HẢI HẬU
TỈNH NAM ĐỊNH**

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

Bản án số: 39/2022/DS-ST

Ngày 02-6-2022

V/v: “Tranh chấp ranh giới QSDĐ;
Yêu cầu công nhận QSDĐ”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HẢI HẬU, TỈNH NAM ĐỊNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Ngô Thị Hòe.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Phạm Văn Lịch;

Bà Nguyễn Thị Thuý Mùi.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Hồng Thắm - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Ёn - Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 6 năm 2022, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Hải Hậu, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 88/2021/TLST- DS ngày 08 tháng 10 năm 2021 về việc “Tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất; Yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 51/2022/QĐXXST-DS ngày 11 tháng 5 năm 2022, giữa:

- *Nguyên đơn:* Anh Đỗ Văn Tr, sinh năm 1983. Địa chỉ: Xóm PĐ1, xã HP, huyện HH, tỉnh Nam Định;

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Xuân Tr1, sinh năm 1958 và bà Lê Thị Nhâm, sinh năm 1962. Địa chỉ: Xóm PĐ1, xã HP, huyện HH, tỉnh Nam Định.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nhâm: Ông Nguyễn Xuân Tr1.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Đoàn Thị Th, sinh năm 1948. Địa chỉ: Xóm PĐ1, xã HP, huyện HH, tỉnh Nam Định;

2. Ông Đỗ Đức T, sinh năm 1953. Địa chỉ: Xóm PH, xã HP, huyện HH, tỉnh Nam Định;

3. Ông Đỗ Văn T1, sinh năm 1955. Địa chỉ: Xóm 3, xã HH, huyện HH, tỉnh Nam Định;

4. Chị Đỗ Thị Q, sinh năm 1975. Địa chỉ: Xóm 1, xã HN, huyện HH, tỉnh Nam Định;

5. Anh Đỗ Văn H, sinh năm 1978. Địa chỉ: 257/5 Nguyễn Thị Thập tổ 12, khu phố 2, phường TP, quận 7, TP Hồ Chí Minh;

6. Chị Đỗ Thị H1, sinh năm 1981. Địa chỉ thường trú: Thôn 1, Vài Siêu, xã TH, huyện BY, tỉnh Lào Cai.

- *Người làm chứng:* Ông Đỗ Văn Cơ, sinh năm 1964. Địa chỉ: Xóm PĐ1, xã HP, huyện HH, tỉnh Nam Định.

(Tại phiên tòa, anh Tr, ông Tr1, bà Th, chị Q có mặt; ông T1, ông T, chị H1, anh H vắng mặt có lý do).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 16/8/2021, bản tự khai và quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn anh Đỗ Văn Tr trình bày:

Cụ Đỗ Văn Hựu và cụ Lã Thị Nắng sinh được 3 người con gồm: Ông Đỗ Đức Hanh, ông Đỗ Đức T, ông Đỗ Văn T1. Cụ Hựu chết năm 1962, cụ Nắng chết năm 2004, ông Hanh chết năm 2007, trước khi chết đều không để lại di chúc. Ông Đỗ Đức Hanh kết hôn với bà Đoàn Thị Th sinh được 4 người con gồm: Chị Đỗ Thị Q, anh Đỗ Văn H, chị Đỗ Thị H1, anh Đỗ Văn Tr.

Năm 1993, cụ Nắng nhận chuyển nhượng từ cụ Lan thửa đất số 125, tờ bản đồ số 19 xã Hải Phúc diện tích 265m² liền kề phía nam thửa đất của ông Hanh, bà Th thực tế sử dụng. Năm 2004, hộ cụ Nắng, hộ ông Hanh đều được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ). Theo đó, hộ cụ Nắng được công nhận quyền sử dụng đất diện tích 265m², hộ ông Hanh được công nhận quyền sử dụng đất diện tích 1230m². Mặc dù được cấp GCNQSDĐ riêng nhưng hộ cụ Nắng và hộ ông Hanh được cấp chung trong cùng thửa số 125, tờ bản đồ số 19 xã Hải Phúc.

Hiện trạng sử dụng trước và sau khi cụ Nắng nhận chuyển nhượng đất của cụ Lan, thửa đất thuộc quyền sử dụng hộ ông Hanh có tứ cận như sau: Cạnh Bắc giáp đất ủy ban; cạnh Đông giáp đất hộ ông Đỗ Bá Văn; cạnh Tây giáp đất hộ ông Nguyễn Văn Hóa và đất hộ ông Nguyễn Xuân Tr1; cạnh Nam giáp đất hộ ông Đỗ Mạnh Phấn và giáp đất cụ Nắng. Thửa đất cụ Nắng sử dụng có tứ cận: Cạnh Đông giáp ngõ; cạnh Nam giáp ngõ; cạnh Bắc giáp đất thửa hộ ông Hanh; cạnh Tây giáp thửa hộ ông Nguyễn Xuân Tr1.

Từ khi cụ Nắng nhận chuyển nhượng đất của cụ Lan, ranh giới quyền sử dụng đất giữa thửa đất hộ cụ Nắng và thửa đất hộ ông Tr1 (hộ liền kề phía tây)

được xác định bởi bờ be do ông Tr1 xây cao khoảng 10-20cm. Năm 2016, ông Tr1, bà Nhâm phá bờ be xây tường bao, trụ cổng, trụ tường bao làm thay đổi ranh giới, lấn chiếm phần đất giáp ranh của cụ Năng diện tích 20 m² (S3+ S6) như sơ đồ đo đạc hiện trạng ngày 18 tháng 11 năm 2021 do Công ty TNHH Ân Khánh cung cấp. Ngoài ra, sau khi xây tường bao phía nam, ông Tr1, bà Nhâm xây công trình phụ phía bắc thổ đất, tiếp giáp với một phần phía tây thửa đất hộ ông Hanh. Ông Tr1 đào móng, xây bếp, công trình phụ sử dụng lấn chiếm quyền sử dụng đất thuộc quyền sử dụng của hộ ông Hanh diện tích 11m² (S5) như sơ đồ đo đạc hiện trạng ngày 18 tháng 11 năm 2021 do Công ty TNHH Ân Khánh cung cấp.

Từ khi gia đình ông Tr1 xây lại tường rào, xây lại công trình phụ đến nay, gia đình bà Th và gia đình ông Tr1 liên tục xảy ra mâu thuẫn liên quan đến việc tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất. Bà Th đã làm đơn đề nghị Ủy ban nhân dân (UBND) xã Hải Phúc hòa giải nhưng không thành. Nay anh Tr đề nghị Tòa án:

1. Buộc vợ chồng ông Nguyễn Xuân Tr1, bà Lê Thị Nhâm phải dỡ các công trình xây dựng trên đất lấn chiếm, trả lại phần đất diện tích 5m² đã lấn chiếm của hộ cụ Năng và phần đất diện tích 11m² đã lấn chiếm của hộ ông Hanh.

2. Đề nghị Tòa án công nhận các chiều cạnh và tứ cận thổ đất thuộc quyền sử dụng của hộ cụ Năng theo hiện trạng sử dụng trước và sau khi cụ Lan chuyển nhượng cho cụ Năng.

3. Đề nghị giải quyết các chi phí tố tụng theo quy định pháp luật. Trường hợp nguyên đơn phải nộp chi phí tố tụng thì đề nghị Tòa án trừ vào số tiền tạm ứng 5.000.000đ (năm Tr đồng) nguyên đơn đã nộp tại Tòa án.

Tại bản tự khai ngày 21 tháng 10 năm 2021, lời khai trong quá trình tố tụng, bị đơn ông Nguyễn Xuân Tr1 trình bày:

Ông Tr1 được bố mẹ đẻ là cụ Nguyễn Văn Ngán tặng cho thửa đất số 124, tờ bản đồ 19 xã Hải Phúc diện tích 510 m² có tứ cận: Phía nam giáp thổ ông Thủy; phía bắc giáp thổ ông Cơ; phía đông giáp thửa đất số 125 tờ bản đồ 19 xã Hải Phúc; phía tây giáp thổ ông Cơ. Ông Hanh, bà Th cũng được bố mẹ đẻ là cụ Hựu, cụ Năng tặng cho thửa đất số 125, tờ bản đồ 19 diện tích xã Hải Phúc. Thửa 125, tờ bản đồ số 9 xã Hải Phúc còn bao gồm thửa đất cụ Năng nhận chuyển nhượng từ cụ Lan.

Năm 1990, gia đình ông Tr1 xây tường rào phía đông nam thổ; phía đông bắc đã xây công trình phụ khép kín. Phía đông tường rào, ông Tr1 vẫn giữ lại hàng cây dâm bụt, đầu ngõ phía nam giữ lại cây hoa hoè do ông nội ông Tr1 trồng. Đến năm 1993, cụ Lan chuyển nhượng thửa đất đang sử dụng cho

cụ Nắng nhưng các bên không mời ông Tr1 chứng kiến việc chuyển nhượng, bàn giao để xác định ranh giới.

Năm 2006, ông Tr1 phá hàng dâm bụt, cây hoa hoè để trồng hàng cau dọc theo tường rào. Ông Hanh đã nói với ông Tr1 chặt cau để gia đình ông Hanh trồng cây hoa màu không bị che mất ánh nắng. Từ đó đến nay, phần đất phía đông tường rào ông Tr1 không sử dụng mà do gia đình ông Hanh trồng cây hoa màu. Năm 2019, ông Tr1 phá cây hoa hoè còn lại ở trụ cổng cho các hộ dân chôn cột điện trên phần đất vườn phía đông tường rào. Mặc dù phần đất này gia đình bà Th trồng hoa màu nhưng đất vẫn thuộc quyền sử dụng của ông Tr1 nên ông Tr1 đồng ý để các hộ dân trồng cột điện cùng sử dụng. Phần công trình phụ phía bắc, năm 2016, gia đình ông Tr1 xây lại trên nền móng cũ đúng với ranh giới khi đo đạc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hiện trạng sử dụng từ khi cụ Ngán, cụ Hựu còn sống. Do đó, ông Tr1 không nhất trí với tất cả các yêu cầu của nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đứng về phía nguyên đơn. Ông Tr1 xác định không lấn chiếm ranh giới quyền sử dụng đất của thửa 125 tờ bản đồ 19. Ngoài ra, ông Tr1 yêu cầu bà Th, những người thừa kế của ông Hựu, cụ Nắng phải trả cho ông Tr1, bà Nhâm diện tích lấn chiếm thực tế đang sử dụng tổng cộng 17 m² (S3+S4) như sơ đồ đo đạc hiện trạng do Công ty TNHH Ân Khánh cung cấp ngày 18 tháng 11 năm 2021.

Bên cạnh đó, việc anh Tr xác định tứ cận thửa đất thuộc quyền sử dụng của cụ Lã Thị Nắng: Phía đông giáp ngõ đi, phía tây giáp thổ ông Tr1, phía nam giáp đường, phía bắc giáp thổ ông Hanh là không đúng hiện trạng sử dụng của cụ Lan trước khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cụ Nắng. Ông Tr1 cho rằng phần đất hộ cụ Nắng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải có tứ cận: Phía bắc giáp đất uỷ ban, phía nam giáp đất ông Hanh, phía tây giáp thổ ông Hoá, phía đông giáp thổ ông Hanh. Như vậy, thổ đất thuộc quyền sử dụng của hộ ông Tr1 hiện nay không có vị trí nào tiếp giáp với thửa đất thuộc quyền sử dụng của hộ cụ Nắng.

Đối với chi phí tố tụng: Ông Tr1 không nhất trí yêu cầu của nguyên đơn vì gia đình ông Tr1 không khởi kiện mà đề nghị Toà án buộc nguyên đơn là người khởi kiện phải nộp toàn bộ chi phí tố tụng.

Tại bản tự khai và lời khai trong quá trình tố tụng, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm bà Đoàn Thị Th, ông Đỗ Đức T, ông Đỗ Văn T1, anh Đỗ Văn H, chị Đỗ Thị H1, chị Đỗ Thị Q cùng ý kiến, quan điểm và yêu cầu của nguyên đơn anh Đỗ Văn Tr. Theo đó, nguyên đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đều không nhất trí với yêu cầu trả lại 17 m² đất

theo yêu cầu của bị đơn. Tại vị trí trồng cột điện, quyền sử dụng đất thuộc hộ cụ Nắng.

Dại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hải Hậu phát biểu ý kiến:

- Tòa án nhân dân huyện Hải Hậu thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền. Việc chấp hành pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán và Hội đồng xét xử cũng như của các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án đến trước khi Hội đồng xét xử nghị án đảm bảo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu về tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất của nguyên đơn anh Đỗ Văn Tr và bị đơn ông Nguyễn Xuân Tr1; chấp nhận yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất hộ cụ Lã Thị Nắng theo tứ cận mà anh Tr đã xác định. Xác định ranh giới quyền sử dụng đất giữa thửa 124 và thửa 125 cùng thuộc tờ bản đồ số 19 xã Hải Phúc theo hiện trạng sử dụng gồm các đoạn thẳng kéo dài từ điểm số 12 qua các điểm 13; 14; 15; 16; 17; 18 trên sơ đồ đo đạc hiện trạng. Xác nhận diện tích đất 265 m² thuộc quyền sử dụng của hộ bà Nắng có tứ cận theo hiện trạng sử dụng, chiều canh theo hồ sơ địa chính, cụ thể như sau: Canh Bắc giáp đất ông Hanh 6,8m; cạnh nam giáp lối đi dài 6,6m + 2,3m; cạnh Đông giáp lối đi dài 11,8m+15,7m+5,5m; cạnh tây giáp đất ông Hanh 2,2m, giáp đất ông Tr1 dài 25,1m và giáp lối đi 6,2m.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] *Về thủ tục tố tụng:* Quá trình giải quyết vụ án, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm ông Đỗ Đức T, ông Đỗ Văn T1, anh Đỗ Văn Hải, chị Đỗ Thị H1 đều đề nghị vắng mặt tại phiên tòa. Căn cứ khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông T, ông T1, anh Hải, chị H1 là phù hợp pháp luật.

[2] *Về ranh giới quyền sử dụng đất giữa thửa đất số 124 và thửa đất số 125 đều thuộc tờ bản đồ số 19 xã Hải Phúc:*

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đều xác định hộ ông Tr1 sử dụng vượt quá ranh giới quyền sử dụng đất, cụ thể: Tại vị trí tiếp giáp tường rào nhà ông Tr1 bị lấn chiếm diện tích $S_6=5m^2$; tại vị trí tiếp giáp phần công trình phụ ông Tr1 bị lấn chiếm $S_5 = 11 m^2$ và yêu cầu Tòa án buộc ông Tr1, bà Nhâm phải trả lại các diện tích đất này. Bị đơn ông Tr1, bà Nhâm không nhất trí yêu cầu nguyên đơn đồng thời xác định hộ ông Hanh, hộ bà Nắng sử dụng lấn chiếm ranh giới, cụ thể: Phần tường rào bị

lấn chiếm diện tích $S_3 = 15\text{m}^2$; phần tiếp giáp công trình phụ bị lấn chiếm diện tích $S_4 = 2\text{ m}^2$ và yêu cầu hộ ông Hanh, hộ bà Năng phải trả lại các phần diện tích đất lấn chiếm kể trên.

**Đối với đoạn ranh giới phía nam kéo dài từ trụ cổng nhà ông Tr1, bà Nhâm đến hết phần tường rào do ông Tr1, bà Nhâm xây dựng:*

Hồ sơ địa chính thể hiện: Cạnh nam thửa 124 tờ bản đồ số 19 xã Hải Phúc dài $16,3\text{m} + 2,7\text{m}$; Cạnh nam thửa 125 tờ bản đồ số 19 xã Hải Phúc gồm các đoạn dài $6,6\text{m} + 2,3\text{m}$. Lối đi tính từ điểm đầu tiên cạnh nam thuộc thửa 125 đến thửa 124 rộng $2,7\text{m}$; lối đi giữa thửa 125 và thửa đất hộ ông Phần rộng $1,4\text{m}$.

Hiện trạng sử dụng (theo kết quả xem xét thẩm định thực địa và đo đạc hiện trạng ngày 18 tháng 11 năm 2021): Cạnh nam thửa 124 tính từ điểm đầu tường rào ngăn cách giữa thổ ông Cơ và thổ ông Tr1 dài $16,3\text{m} + 2,7\text{m}$ được giới hạn bởi các điểm (29;30;12'). Cạnh nam thửa 125 tờ bản đồ số 19 xã Hải Phúc là đường thẳng được giới hạn bởi các điểm (11;10;9) dài $8,1\text{ m}$. Lối đi giữa thửa 125 và thổ ông Phần rộng hơn $1,4\text{m}$.

Như vậy, đối với cạnh phía nam, hiện trạng sử dụng đất của hộ ông Tr1, bà Nhâm phù hợp với hồ sơ địa chính; hộ ông Hanh sử dụng chưa phù hợp với hồ sơ địa chính, bị thiếu hụt vì hồ sơ địa chính thể hiện góc phía đông nam thửa 125 (giáp lối đi) phải là một góc tù trong khi hiện trạng sử dụng là góc tương đối vuông. Vì vậy, bà Th, những người thừa kế quyền nghĩa vụ của cụ Năng, ông Hanh đều cho rằng hộ ông Tr1 sử dụng đất lấn chiếm từ chiều cạnh phía nam về phía bắc. Trong khi đó, từ khi lập bản đồ địa chính năm 1998 cho đến nay, thửa 124 và thửa 125 tờ bản đồ 19 xã Hải Phúc đều không có sự biến động về quyền sử dụng đất. Do đó, đối với cạnh phía nam, ranh giới thửa 124 và thửa 125 tờ bản đồ 19 xã Hải Phúc được xác định bởi mép phía đông tường rào do ông Tr1 xây dựng (điểm 12'). Từ điểm 12' về phía bắc đến khúc cua (điểm 15) ranh giới thửa 124 và thửa 125 là một đường thẳng nối điểm 12' và điểm 15. Do đó, việc ông Tr1, bà Nhâm xây cổng, trụ tường từ đó xây tường rào bảo vệ là đúng mốc giới phía đông nam thổ đất, không lấn chiếm quyền sử dụng đất thuộc thửa 125. Vì vậy, yêu cầu của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đối với việc xác định ranh giới hai thửa đất tại vị trí mô tả như trên đều không được chấp nhận. Xác định phần ranh giới phía nam thửa 124 và thửa 125 là đường thẳng dài $25,1\text{ m}$ được giới hạn bởi các điểm (12'; 13; 14; 15) trên sơ đồ đo đạc hiện trạng.

**Đối với phần ranh giới phía nam thửa 124 tính từ điểm đầu phía đông bắc thổ ông Trinh đến hết phần nhà bếp và công Tr1 phụ ông Tr1, bà Nhâm xây dựng (từ điểm 16 đến điểm 17 trên sơ đồ hiện trạng):*

So với hồ sơ địa chính, hiện trạng sử dụng phần đất tranh chấp này và phần phía tây nam thửa 124 có nhiều thay đổi so với hồ sơ địa chính. Hiện trạng sử dụng, trên phần đất tranh chấp hộ ông Tr1, bà Nhâm đã xây dựng bếp, nhà ăn, công trình phụ kiên cố sử dụng trong phạm vi phần đất đã được công nhận quyền sử dụng đất. Do đó, yêu cầu của nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về việc buộc ông Tr1, bà Nhâm phải trả lại diện tích đất $S5 = 11 \text{ m}^2$ và yêu cầu của bị đơn về việc yêu cầu bà Th cùng các thừa kế của ông Hanh trả lại diện tích $S4 = 2 \text{ m}^2$ đều không có cơ sở nên không được chấp nhận. Vì vậy, cần công nhận hiện trạng sử dụng đất giữa hộ ông Tr1 và hộ ông Hanh, hộ cụ Năng, xác định ranh giới phía bắc thửa 124 và thửa 125 tờ bản đồ số 19 xã Hải Phúc là đoạn thẳng dài 9,7m được giới hạn bởi các điểm 16; 17 trên sơ đồ đo hiện trạng.

Phân ranh giới từ điểm 17-18 dài 1,1m và từ điểm 15 -16 dài 6,6m trên sơ đồ đo hiện trạng, các đương sự đều xác nhận không tranh chấp. Từ điểm 11 đến điểm 12' dài 6,2 m là ranh giới giữa thửa 125 tờ bản đồ 19 xã Hải Phúc và lối đi phía tây thửa đất này.

Từ những phân tích, nhận định như trên, Hội đồng xét xử xét thấy có đủ cơ sở xác định: Ranh giới quyền sử dụng đất giữa thửa đất số 124 và thửa đất số 125 đều thuộc tờ bản đồ số 19 xã Hải Phúc bao gồm các đoạn thẳng: 1,1m; 9,7m; 6,6m; 25,1m được giới hạn bởi các điểm 18;17;16;15;14;13;12'.

[3] *Về yêu cầu công nhận diện tích sử dụng 265 m² theo vị trí hiện trạng sử dụng tại thời điểm cụ Lã Thị Năng nhận chuyển nhượng từ cụ Đỗ Thị Lan:*

Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự đều thừa nhận: Năm 1993, cụ Lã Thị Năng (tức Hựu) nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 265m² từ cụ Đỗ Thị Lan; đất hộ ông Hanh được bố mẹ đẻ là cụ Hựu và cụ Năng tặng cho; đất cụ Lan có vị trí liền cạnh thổ đất ông Hanh. Hộ cụ Năng và hộ ông Hanh đều đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2004 như sau: Hộ cụ Năng diện tích 265 m² đất vườn; hộ ông Hanh diện tích 1230 m² (trong đó 360 m² đất ở và 870 m² đất vườn). Mặc dù hộ cụ Năng, hộ ông Hanh đều đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng đất hai hộ được cấp trong cùng thửa 125 tờ bản đồ số 19 xã Hải Phúc. Vì vậy, tuy diện tích sử dụng của cả thửa và diện tích sử dụng riêng đối với các chủ sử dụng trong thửa số 125, tờ bản đồ số 19 xã Hải Phúc và chiều cạnh của cả thửa đã được xác định, ghi nhận bằng hồ sơ địa chính nhưng chưa có cơ sở xác định riêng chiều cạnh sử dụng cụ thể của từng chủ sử dụng đất trong thửa.

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đều yêu cầu công nhận chiều cạnh, tứ cận đất cụ Năng như sau: Cạnh bắc giáp thổ ông Hanh dài 9,4m; cạnh nam giáp ngõ dài 9,6m; cạnh đông

giáp ngõ dài 27,9m; cạnh tây giáp thổ ông Tr1 dài 27,9m. Ông Tr1 không nhất trí việc xác định vị trí đất thuộc quyền sử dụng của cụ Nắng theo yêu cầu của nguyên đơn, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và cho rằng tứ cận đất cụ Nắng thực tế như sau: Phía bắc giáp đất ủy ban, phía nam giáp thổ ông Hanh, phía đông giáp thổ ông Văn; phía tây giáp thổ ông Hanh. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông Tr1 không đưa ra được chứng cứ chứng minh việc xác định vị trí đất của cụ Lan khi chuyển nhượng cho cụ Nắng như đã liệt kê ở trên. Hơn nữa, tại bản tự khai, ông Tr1 đã xác định, trước khi cụ Lan chuyển nhượng đất cho cụ Nắng, một phần ranh giới giữa thổ đất của cụ Ngán và thổ đất của cụ Lan được đánh dấu bởi cây hoa hòe trồng đầu cổng phía nam và hàng dâm bụt. Như vậy, với việc xác định một phần ranh giới phía đông như trên, ông Tr1 đương nhiên thừa nhận rằng trước khi chuyển nhượng đất cho cụ Nắng, đất cụ Lan có vị trí phía nam thổ, tiếp giáp một phần cạnh đông thổ cụ Ngán (thổ ông Tr1 hiện nay). Căn cứ hồ sơ địa chính qua các thời kỳ, lời khai của các đương sự trong quá trình tố tụng; ý kiến của đại diện cơ sở, chính quyền địa phương, Hội đồng xét xử xét thấy việc xác định vị trí, tứ cận thổ đất thuộc quyền sử dụng của cụ Nắng theo yêu cầu của nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là có cơ sở. Do đó, chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc xác định vị trí đất theo hiện trạng sử dụng tại thời điểm cụ Lan chuyển nhượng cho cụ Nắng. Tuy nhiên, việc xác định số đo chiều cạnh tứ cận thổ cụ Nắng nguyên đơn đưa ra là chưa có căn cứ, không phù hợp với hồ sơ địa chính nên cần phải được xem xét lại.

Hiện nay, các thông tin thửa đất, chiều cạnh, tứ cận, chủ sử dụng đất đối với các thửa đất trên địa bàn nói chung và thửa 124, 125 tờ bản đồ số 19 xã Hải Phúc nói riêng được xác định căn cứ vào các tài liệu mang tính pháp lý như: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp, bản đồ địa chính hiện hành, sổ địa chính,...các tài liệu khác hiện đang được lưu giữ tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Với các căn cứ như trên, chiều cạnh đất cụ Nắng được xác định như sau: Phía nam giáp lối đi dài 6,6m+ 2,3m; phía bắc giáp thổ ông Hanh dài 6,8m; phía đông giáp thổ ông Hanh và lối đi chung dài 5,5m+15,7m+11,8m; phía tây giáp thổ ông Hanh 2,2m, giáp thổ ông Tr1 25,1m và giáp lối đi 6,2m được giới hạn bởi các điểm 11;10; 10'; 9'; 8; 7; 7'; 15'; 14; 15; 13; 12'; 12; 11.

[4] *Về chi phí tố tụng:*

Do yêu cầu về tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất của nguyên đơn và bị đơn đều không được chấp nhận nên mỗi bên phải chịu chi phí tố tụng ngang nhau và bằng 2.500.000đ. Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng số tiền 5.000.000đ. Do đó, số tiền nguyên đơn phải nộp được

trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp; buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền 2.500.000đ chi phí tố tụng.

[5] *Về án phí*: Do yêu cầu về việc tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất của nguyên đơn không được Tòa án chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí trong quan hệ tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất. Yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên không phải nộp án phí trong quan hệ tranh chấp này. Bị đơn không được Tòa án chấp nhận yêu cầu nên phải chịu án phí. Tuy nhiên, bị đơn thuộc diện người cao tuổi, đề nghị được miễn án phí nên xét miễn án phí cho bị đơn theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Điều 175 Bộ luật Dân sự; Điều 202, 203 Luật Đất đai; Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự:

1. Không chấp nhận yêu cầu về tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất của nguyên đơn anh Đỗ Văn Tr và bị đơn ông Nguyễn Xuân Tr1.

Xác định ranh giới quyền sử dụng đất giữa thửa đất số 124 và thửa đất số 125 đều thuộc tờ bản đồ số 19 xã Hải Phúc gồm các đoạn thẳng: 1,1m; 9,7m; 6,6m; 31,3m được giới hạn bởi các điểm 18;17;16;15;14;13;12'.

2. Chấp nhận yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất thuộc quyền sử dụng hộ bà Lã Thị Nắng của nguyên đơn anh Đỗ Văn Tr.

Xác nhận diện tích 265m² đất thuộc thửa 125 tờ bản đồ số 19 xã Hải Phúc thuộc quyền sử dụng của hộ bà Lã Thị Nắng có chiều cạnh và tứ cận như sau: Cạnh Bắc giáp đất ông Hanh 6,8m; cạnh nam giáp lối đi dài 6,6m + 2,3m; cạnh Đông giáp lối đi dài 11,8m+15,7m+5,5m; cạnh tây giáp đất ông Hanh 2,2m, giáp đất ông Tr1 dài 25,1m và giáp lối đi dài 6,2m được giới hạn bởi các điểm 11;10; 10'; 9'; 8; 7; 7'; 15'; 15; 14; 13; 12'; 12; 11.

3. Chi phí tố tụng: Buộc anh Đỗ Văn Tr, ông Nguyễn Xuân Tr1 mỗi người phải nộp 2.500.000đ chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản. Số tiền nguyên đơn phải nộp được trừ vào số tiền nguyên đơn đã nộp tạm ứng tại Tòa án; số tiền còn lại 2.500.000đ (hai Tr năm trăm nghìn đồng) nguyên đơn được nhận từ bị đơn. Buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền 2.500.000đ (hai Tr năm trăm nghìn đồng) chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản.

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

4. Về án phí:

- Buộc anh Đỗ Văn Tr phải nộp 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tại Biên lai thu số AA/2017/0005962 ngày 08-10-2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hải Hậu. Anh Tr đã nộp đủ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Nguyễn Xuân Tr1, bà Lê Thị Nhâm thuộc diện người cao tuổi nên được miễn án phí.

5. Quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

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 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:

- Đương sự;
- TAND tỉnh;
- VKSND huyện;
- Chi cục THADS huyện;
- UBND xã Hải Phúc;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu văn phòng.

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

Ngô Thị Hòe