

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN YÊN MÔ
TỈNH NINH BÌNH**

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

Bản án số: 04 /2020/TCDS-ST
Ngày 30 tháng 9 năm 2020.
V/v tranh chấp ranh giới giữa các
bất động sản, quyền sử dụng đất
theo quy định về pháp luật đất đai.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN YÊN MÔ TỈNH NINH BÌNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Ngọc Hà

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông: Phạm Văn Toan
2. Bà : Trần Thị Mão

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị kim Hạnh - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Yên Mô, tỉnh Ninh Bình

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Yên Mô tham gia phiên tòa: Bà Giang Thị Quỳnh Loan - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 năm 2020 tại phòng xét xử. Tòa án nhân dân huyện Yên Mô, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 06/2020/TLST- DS ngày 26 tháng 5 năm 2020, tranh chấp về “ Tranh chấp Ranh giới giữa các bất động sản; Quyền sử dụng đất theo quy định về pháp luật về đất đai .” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 05/2020/QĐXX-ST ngày 09 tháng 9 năm 2020 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Bùi Khắc Kh, sinh năm 1964; địa chỉ thôn Thượng Phường, xã Yên Thành, huyện Yên Mô, tỉnh Ninh Bình; Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Kh: Bà Bùi Thị Thanh Tâm, trợ giúp viên Pháp lý thuộc trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Ninh Bình. (có mặt ông Kh bà Tâm)

2. *Bị đơn:* Ông Vũ Xuân D và bà Bùi Thị Ch đều cùng địa chỉ thôn Thượng Phường, xã Yên Thành, huyện Yên Mô, tỉnh Ninh Bình; Bà Ch ủy quyền cho ông Vũ Xuân D tham gia tố tụng theo văn bản ủy quyền ngày 20/6/2020. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông D: Bà Đoàn Thị Hằng trợ giúp viên Pháp lý thuộc trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Ninh Bình. (có mặt ông D, bà Hằng)

3. *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*

+ Bà Bùi Thị L, sinh năm 1963, địa chỉ thôn Thượng Phường, xã Yên Thành, huyện Yên Mô, tỉnh Ninh Bình; Người đại diện theo ủy quyền của bà L: Ông Bùi Khắc Kh, sinh năm 1963; địa chỉ thôn Thượng Phường, xã Yên Thành,

huyện Yên Mô, tỉnh Ninh Bình. (Theo văn bản ủy quyền ngày 25/6/2020) ông Kh có mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 23 tháng 12 năm 2019 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Bùi Khắc Kh trình bày: Vào năm 2004 gia đình nhà ông và gia đình ông D được UBND xã Yên Thành giao đất để xây dựng nhà với diện tích đất được giao là 200 m² đất thổ cư với tứ cận : Phía Nam giáp đường giao thông của thôn rộng 10m, phía Bắc giáp đất ông Q rộng 10 m, phía Tây giáp đất mạ dài 20m, phía Đông giáp với đất ông D dài 20m. Khi giao đất UBND có xuống thực địa cắm mốc giới ở phía Nam và Phía Bắc để hai hộ xác định ranh giới đất của mình và xác định là một đường thẳng. Sau khi nhận đất năm 2004 cùng năm đó gia đình nhà ông và gia đình ông D tiến hành xây dựng hai bên có thỏa thuận ông là người xây dựng đoạn tường bao phía trước (gọi là đoạn 1), tiếp đến là nhà mái bằng của gia đình nhà ông (gọi là đoạn 2), đoạn phía sau nhà mái bằng thì do ông D xây (gọi là đoạn 3) Nhưng khi ông D xây đoạn tường bao phía sau ông D đã xây sang phần đất nhà ông 0,65m (đoạn tường bao phía sau dài 7,6m). Năm 2017 do công trình nhà bếp xuống cấp ông làm lại nhà bếp và muốn xác định lại mốc giới giữa hai nhà nhưng ông D không nhất trí do vậy ông đề nghị Tòa án buộc ông D phải trả lại phần diện tích đất mà trước đây vào năm 2004 ông D đã xây dựng sang đất nhà ông cụ thể: đoạn 2 có phần móng âm của gia đình nhà ông với chiều dài 7,58m x 0,30m = 2,274m² tính từ mép thân tường nhà sang phía nhà ông D rộng 0,30m x 7,58m: Đoạn 3 tính từ sau mép nhà mái bằng đến hết đất tới đất nhà ông Q có chiều dài 7,96m rộng 0,6 m, tính theo hiện trạng tường bao mới được xây dựng năm 2017 thì yêu cầu ông D phải trả cụ thể diện tích đất mà ông D lấn chiếm là 7,96m x 0,3m = 2,388m².

Đối với yêu cầu của ông D, buộc ông phải thanh toán giá trị tường bao mà ông đã phá với số tiền 3.840.000đồng. Ông không nhất trí bồi thường.

Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai cũng như quá trình hòa giải ông Vũ Xuân D trình bày: Vào năm 2004 UBND xã Yên Thành có chủ trương giao đất cho các hộ gia đình làm nhà ở. Theo hồ sơ gia đình nhà ông được giao 200m² đất theo hồ sơ mà UBND giao với các chiều Phía Nam giáp với lưu không đường thôn rộng 8m, phía Bắc giáp đất nhà ông Q rộng 8m, phía Tây giáp với đất ông Kh dài 25 m, phía Đông giáp với đất ông L dài 25m. Nhưng thực tế khi đo gia đình ông có diện tích 233m², lý do của việc tăng lên 33m² là khi giao đất tại thực địa do diện tích còn nên UBND đã giao thêm, ông có nộp thêm tiền đối với diện tích đất tăng thêm với số tiền 1.700.000đồng nhưng hiện nay giấy tờ ông không còn lưu giữ. Khi UBND xã giao ông không xuống thực địa, hôm sau ông Kh có chỉ mốc giới giữa hai đầu giáp ranh giữa hai hộ một cột cắm ở phía đường xóm và 1 cọc cắm ở ao nhà ông Q (hiện nay hai cọc mốc giới không còn nữa)

Năm 2004 nhà ông và nhà ông Kh cùng xây dựng, khi xây dựng hai gia đình có thỏa thuận với nhau, ông Kh xây tường bao phía trước(phía Nam giáp với đường

của thôn) còn ông xây tường bao phía sau (phía Bắc giáp với nhà ông Q) đối với đoạn tường bao và đốc bếp của gia đình ông xây được sự nhất trí của ông Kh nên ông đã xây sang phía đất nhà ông Kh 0,60m với đoạn tường bao 4,25m và đoạn đốc bếp dài 3,71m. Gia đình nhà ông sử dụng từ năm 2004 cho đến năm 2017. Vào tháng 4 năm 2017 khi ông không có ở nhà, ông Kh đã tự ý phá đốc nhà và đoạn tường bao mà ông đã xây vào năm 2004. Khi sự việc xảy ra ủy ban nhân dân xã Yên Thành giải quyết và hòa giải, ông Kh đã xây lại tường bao như hiện nay khi xây lại tường bao mới thì phần diện tích đất mà trước đây hai bên thỏa thuận chỉ còn lại 0,3m. Khi ông Kh phá đốc bếp cũ của ông, ông đã xây lại đốc bếp mới như biên bản Tòa án xem xét thẩm định. Nay ông Kh yêu cầu buộc ông phải trả lại phần diện tích đất mà trước đây vào năm 2004 cụ thể đoạn 2 có phần móng âm của gia đình nhà Kh với chiều dài $7,58\text{m} \times 0,30\text{m} = 2,274\text{m}^2$ tính từ mép thân tường nhà sang phía nhà ông rộng $0,30\text{m} \times 7,58\text{m}$: Đoạn 3 tính từ sau mép nhà mái bằng đến hết đất tới đất nhà ông Q có chiều dài 7,96m rộng 0,6 m, tính theo hiện trạng tường bao mới được xây dựng năm 2017 và yêu cầu ông phải trả cụ thể diện tích đất mà ông lấn chiếm là $7,96\text{m} \times 0,3\text{m} = 2,388\text{m}^2$. Quan điểm của ông đối với đoạn thứ 2 có phần móng âm của gia đình nhà Kh với chiều dài $7,58\text{m} \times 0,30\text{m} = 2,274\text{m}^2$ tính từ mép thân tường nhà sang phía nhà ông rộng $0,30\text{m} \times 7,58\text{m}$. (Ông D nhất trí trả lại cho ông Kh)

Riêng đối với đoạn 3 tính từ sau mép nhà mái bằng đến hết đất giáp với đất nhà ông Q có chiều dài 7,96m rộng 0,6 m, tính theo hiện trạng tường bao mới được xây dựng năm 2017 và ông Kh yêu cầu ông phải trả cụ thể diện tích đất mà ông lấn chiếm là $7,96\text{m} \times 0,3\text{m} = 2,388\text{m}^2$ ông không nhất trí. Ông yêu cầu ông Khoát phải thanh toán số tiền 3.840.000đồng là tiền giá trị vật liệu xây dựng và công xây dựng vào năm 2004 ông đã xây nay ông Kh đã phá đi.(trước đây ông xây móng đá nền phần âm của móng sang nhà ông Kh 0,6m, nay ông Kh xây tường bao lên phần móng 0,3m nên ông nhất trí trả lại phần móng âm 0,3m này với điều kiện ông Kh phải thanh toán cho ông số tiền 3.840.000đồng)

Tòa án xác minh tại chính quyền địa phương thể hiện nguồn gốc đất của hai hộ gia đình ông Bùi Khắc Kh và Vũ Xuân D được UBND giao đất nhà ở thành lập khu tái định cư theo quyết định số 232/QĐ – UB ngày 30/10/2003 của UBND huyện Yên Mô; vào ngày 05/01/2004 UBND xã Yên Thành tiến hành giao nhận đất tại thực địa cho các hộ gia đình được chia. Theo hồ sơ hộ gia đình ông Kh, ông D đều được chia 200m^2 đất với tứ cận thể hiện chiều tám mặt đường thôn rộng 8m và chiều dài 25m. Nhưng khi xuống thực địa để giao đất thì chiều sâu không đủ 25 m như trong hồ sơ thu hồi nên UBND xã đã giao cụ thể theo thực địa sao cho các hộ đủ 200m^2 đất nhưng không có văn bản nào chỉnh lý về việc điều chỉnh chiều dài và chiều rộng so với hồ sơ ban đầu được lập. Cụ thể các hộ được giao như sau: hộ ông Kh diện tích 200m^2 có kích thước các chiều phía Đông giáp với đất ông D dài 20m; phía Tây giáp với đất mạ dài 20m; phía Nam giáp với đường xóm rộng 10m; Phía Bắc giáp với đất ông Q rộng 10m. Đối với đất nhà ông D cũng được giao với diện tích 200m^2 có kích thước các chiều phía Đông giáp rãnh thoát nước dài 21m; phía Tây giáp đất ông Kh dài 21m; phía Nam giáp với đường xóm rộng 9,50m; phía Bắc giáp với đất ông Q rộng 9,05m. Theo trích lục bản đồ địa chính xã Yên

Thành lập năm 2007 diện tích đất của hộ gia đình ông Vũ Văn D có diện tích 233m². Lý do của việc tăng thêm 33m² chính quyền địa phương không nắm được.

Đối với việc tranh chấp mốc giới giữa hai hộ: Sau khi nhận đất vào năm 2004 hai hộ đã tiến hành xây dựng nhà ông D xây nhà cấp 4 trước, sau đó ông Kh xây nhà mái bằng và tường bao phía trước, ông D xây đoạn tường bao phía sau. Hai bên không có tranh chấp đến năm 2017 ông Kh phá đoạn tường bao mà ông D xây trước đây nên hai bên đã xảy ra tranh chấp UBND xã Yên Thành đã hòa giải nhiều lần và đến ngày hòa giải 26/4/2017 các bên đã thống nhất được theo đúng như hiện trạng hiện nay, sau khi thống nhất ông Kh đã về xây lại đoạn tường phía sau và đốc công trình phụ như hiện nay, ông D xây lại đốc bếp của mình. Được một thời gian khi cán bộ địa chính xuống xác định mốc giới để làm hồ sơ cấp bìa thì ông Kh lại không nhất trí với thỏa thuận. Quan điểm của chính quyền địa phương do hai bên đã tự thỏa thuận trao đổi về mốc giới vì thế nên tôn trọng hiện trạng bởi các bên đã sử dụng ổn định từ năm 2004 cho đến khi ông Kh phá tường bao mới xảy ra tranh chấp vì vậy chính quyền địa phương đề nghị giải quyết theo phương án hòa giải ngày 26/4/2017.

Đối với đất nông nghiệp của hộ gia đình ông Bùi Khắc Kh được chia theo khẩu. Tại bản đồ địa chính xã Yên Thành lập năm 2007 thể hiện ông Kh được sử dụng với diện tích 222m² tại thửa 143 là không chính xác bởi lúc đó diện tích này đang là diện tích đất 5% ngân sách xã, đến năm 2014 có chủ trương dồn điền đổi thửa, do gia đình ông Kh là thương binh nên được ưu tiên nhận đất nông nghiệp gần liền với đất thổ cư nhưng chưa có quyết định giao đất cụ thể nào. Lý do năm 2004 sau khi ông Kh nhận đất thổ cư, sát với đất thổ cư nhà ông Kh còn dư đất 313 nên UBND xã Yên Thành giao khoán diện tích đất ngân sách xã cho ông Kh để ông Kh tiện canh tác.

Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện: diện tích đất ở được ông Kh xây dựng nhà và các công trình trên đất có các chiều như sau: Phía Đông giáp đất nhà ông D dài 20,61m; phía Tây giáp đất 313 dài 20,21m; phía Bắc giáp đất ông Q rộng 13,37m; Phía Nam giáp đường xóm rộng 13,37m. Diện tích đất đã xây dựng 334,1m²; đất 313 là 126,8m² Tổng diện tích cả thổ cư và đất 313 của gia đình ông Kh đang sử dụng là 460,9m².

Đối với diện tích đất của ông Dy qua thẩm định tại chỗ thể hiện: các chiều Phía Đông giáp đất ông Long dài 21,79m; phía Tây giáp đất ông Khoát dài 20,61m; phía Bắc giáp đất ông Quyên (Tại) rộng 11,43m; phía Nam giáp đường xóm rộng 11,68m Tổng diện tích đất ông Dy đang sử dụng 244,8m².

Công trình xây dựng mà hai bên đang tranh chấp:

Đối với đoạn tường bao phía trước (được gọi là đoạn 1) tiếp với đường xóm và là giáp ranh của 2 nhà dài 5,07 m. Hai bên xác định tường bao thuộc sở hữu của ông Kh được xây trên phần đất của ông Kh, hai bên không có tranh chấp đối với đoạn tường này.

Tiếp sau đoạn tường bao là phần nhà mái bằng có phần móng âm nhà hai tầng của nhà ông Kh tính từ tường bao đến hết nhà hai tầng dài 7,58 m, trên phần

móng âm (được gọi là đoạn 2) được ông D lát xi măng rộng 0,3m tính theo (bavia) của nhà mái bằng $0,3\text{m} \times 7,58\text{m} = 2,274\text{m}^2$.

Kế tiếp nhà mái bằng là đoạn tường bao dài 4,25m, cao 2,33m (được xây bằng gạch bê tông) (được gọi là đoạn 3) đoạn tường này trước đây vào năm 2004 là do ông D xây, đến năm 2017 ông Kh phá đi, sau khi hòa giải của xã ông Kh xây lại trên nền móng cũ. Tiếp đến hết đất là đốc nhà cấp 4 của ông Kh xây cùng với tường bao dài 3,71m;

Về phía nhà ông D sau khi ông Kh phá đốc cũ trước đây ông xây vào năm 2004, nên ông D cũng đã xây 1 đốc của công trình phụ sát với đốc công trình nhà ông Kh với chiều dài của đốc 3,71m.

Tại chứng thư thẩm định giá của Công ty TNHH thẩm định giá Trảng an có định giá: + giá trị quyền sử dụng đất đang tranh chấp $3,57\text{m}^2$ có giá 5.955.000đồng

+ Tường giáp ranh có chiều dài 4,3m x cao 2,33m x dày 0,15m = $1,5\text{m}^3$ có giá 3.887.720 đồng

+ Tổng giá trị quyền sử dụng đất và công trình xây dựng trên đất của ông Bùi Khắc Kh là 182.782.000đồng;

+ Tổng giá trị công trình có tranh chấp xây dựng trên đất của ông Vũ Xuân D là 16.264.000 đồng.

Kết quả đo đạc thực tế các hộ sử dụng : Ông Bùi Khắc Kh hiện đang sử dụng $460,9\text{m}^2$ đất (theo hồ sơ được cấp 422m^2 bao gồm đất thổ cư 200m^2 và 222m^2 đất nông nghiệp 313). Hộ ông Vũ Xuân D hiện đang sử dụng $244,8\text{m}^2$ đất thổ cư (Theo hồ sơ cấp 200m^2 , theo bản đồ địa xã yên Thành lập năm 2007 có diện tích 233m^2)

Tại phiên tòa người bảo vệ quyền và lợi ích cho nguyên đơn: Bà Bùi Thị Thanh Tâm, trợ giúp viên Pháp lý thuộc trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Ninh Bình có ý kiến: Đề nghị Hội Đồng xét xử căn cứ các điều 166, điều 170, điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 163,164, 175, 176 Bộ Luật dân sự năm 2015 : Công nhận ranh giới đất giữa 2 hộ gia đình ông Kh và ông D là 1 đường thẳng tính từ tường bao ông Khoát xây dựng, tiếp giáp lưu thông đường trục thôn cho đến hết đất. Buộc gia đình ông D phải trả lại phần diện tích đã lấn chiếm của gia đình ông Kh là $2,34\text{m}^2$ cụ thể đoạn tường bao dài 7,9m rộng 0,3m tính từ mép tường bao mới. Về án phí do thân chủ là người có công nên theo Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30-12 -2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Đề nghị Tòa án miễn án phí cho ông Kh; Ông Kh nhất trí với bài phát biểu không bổ sung.

Người bảo vệ quyền và lợi ích cho bị đơn: Bà Đoàn Thị Hằng, trợ giúp viên Pháp lý thuộc trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Ninh Bình trình bày: Việc nguyên đơn yêu cầu ông D phải trả lại phần diện tích đất như nguyên đơn trình bày, qua các chứng cứ cũng như hồ sơ và hòa giải tại chính quyền địa phương ngày 26/4/2017 ông Kh đã xây lại và thống nhất xác định lập ranh giới mới, để tôn trọng sự thỏa thuận như trước đây và gần nhất vào năm 2017 và ổn định theo như hiện

trạng hiện nay. Đề nghị HĐXX bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Về án phí do thân chủ là người có công nên theo Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30-12-2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Đề nghị Tòa án miễn án phí cho ông Vũ Xuân D, Bà Ch là người cao tuổi có đơn đề nghị do vậy đề nghị Miễn án phí cho bà Ch; ông D nhất trí với bài phát biểu không bổ sung.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Yên Mô phát biểu ý kiến: Về tuân theo pháp luật của người tiến hành tố tụng, đã thực hiện đúng quy định của pháp luật về trình tự thủ tục tố tụng trong quá trình giải quyết kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án; về thẩm quyền thụ lý vụ án; gửi thông báo cho viện kiểm sát; về quan hệ pháp luật tranh chấp; trong quá trình kiểm tra chứng cứ và hòa giải; việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng; nội dung sự việc tranh chấp. Trên cơ sở tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ và diễn biến tại phiên tòa.

Đề nghị HĐXX căn cứ Điều 158, Điều 175 Bộ luật dân sự năm 2015; các điều 166, điều 170, điều 203 Luật đất đai năm 2013; các điều 147, điều 157, điều 165, điều 166 Bộ luật tố tụng dân sự; nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016:

Công nhận sự thỏa thuận của ông Bùi Khắc Kh và ông Vũ Xuân D về việc gia đình ông D trả lại phần diện tích đất cho gia đình ông Kh: Đoạn 2 phần móng âm, phần giọt ranh tính theo ba vĩa của nhà mái bằng 2 tầng tính theo phương thẳng đứng từ thân tường nhà ông Kh sang nhà ông D chiều rộng là 0,3m, chiều dài 7,58m diện tích là 2,274m²

Chấp nhận một phần yêu cầu của ông Kh phần thứ nhất của đoạn 3, đoạn tường bao ngăn cách giữa hai gia đình ông Kh và ông D và đốc bếp hiện trạng như hiện nay ông Kh đã xây dựng năm 2017 thuộc sở hữu của gia đình ông Kh có chiều dài 7,96m x rộng 0,3m = 2,388m² theo hiện trạng như hiện nay mà ông Kh đã xây tường bao và đốc bếp năm 2017.

Không chấp nhận yêu cầu của ông Kh về việc yêu cầu ông D phải trả lại phần diện tích có chiều dài 7,96m x rộng 0,3m = 2,388m² kể từ tường bao đốc bếp ông Kh xây sang phía Đông nhà ông D.

Đình chỉ yêu cầu của ông Vũ Xuân D về việc yêu cầu ông Kh phải thanh toán cho ông số tiền 3.840.000đồng (ba triệu tám trăm bốn mươi nghìn đồng) do tại phiên tòa ông D xin rút yêu cầu.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Miễn nộp tiền án phí DSST cho ông Kh và ông D và bà Ch.

Về tiền thẩm định giá, đo đạc và định giá: Buộc ông Vũ Xuân D phải trả cho ông Bùi Khắc Kh số tiền đã chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá và đo đạc là: 5.500.000đồng (Năm triệu năm trăm nghìn đồng)

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Qua nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại biên bản về việc kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ tại phiên hòa giải và công khai tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Tòa án nhân dân huyện Yên Mô nhận định:

[1] Về thẩm quyền: Tranh chấp về Ranh giới giữa các bất động sản; Tranh chấp về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai được quy định tại khoản 9 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân cấp huyện có thẩm quyền giải quyết được quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn có quyền yêu cầu giải quyết tranh chấp xác định quyền sử dụng đất; Ranh giới các bất động sản; Thẩm quyền giải quyết do Tòa án nhân dân giải quyết. Căn cứ Điều 166, Điều 170, Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 158, Điều 175 Bộ luật dân sự.

[3] Đối với yêu cầu của ông Bùi Khắc Kh đề nghị Tòa án buộc ông D phải trả lại phần diện tích đất mà trước đây vào năm 2004 ông D đã xây dựng sang đất nhà ông cụ thể: đoạn 2 có phần móng âm của gia đình nhà ông với (chiều dài 7,58m x 0,30m = 2,274m²) tính từ mép thân tường nhà sang phía nhà ông D rộng 0,30m x 7,58m: Đoạn 3 tính từ sau mép nhà mái bằng đến tới đất nhà ông Q (có chiều dài 7,96m và chiều rộng 0,6 m) nếu tính theo hiện trạng tường bao mới được xây dựng năm 2017 thì yêu cầu ông D phải trả cụ thể diện tích đất mà ông D lấn chiếm là với (chiều dài 7,96m x và chiều rộng 0,3m = 2,388m².)

Qua xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc cũng như xác minh tại chính quyền địa phương về thủ tục, trình tự cấp đất của các hộ ông Kh và ông D thể hiện: Hồ sơ cấp đất; biên bản giao nhận đất cũng như trích lục bản đồ địa chính xã Yên Thành lập năm 2007 không khớp nhau có sự sai lệch về diện tích của các hộ được cấp cụ thể (hồ sơ cấp đất cho ông D và ông Kh thể hiện diện tích đất được cấp 200m² với các chiều rộng 8m và chiều dài 25 m; nhưng thực tế chiều dài của hai thửa đất không đủ, chỗ dài nhất 21,79m và diện tích theo bản đồ lập năm 2007 thể hiện ông Kh sử dụng 422m² đất (200 m² đất thổ cư và 222m² đất 313) ông D sử dụng 233,5m² đất thổ cư. Thực tế qua đo đạc hiện trạng các hộ đang sử dụng nhiều hơn so với diện tích đất được Nhà nước chia: ông Kh đang sử dụng 460,9m² ; ông D đang sử dụng 244,8m².

Sau khi nhận đất vào năm 2004 ông D và ông Kh xây dựng nhà ở và công trình trên đất, các bên có thỏa thuận với nhau về ranh đất. Hai bên thỏa thuận ông Kh xây đoạn tường bao giáp giữa hai nhà phía trước giáp với đường trục của xóm với chiều dài 5,07m (được gọi là đoạn 1) tiếp đến là nhà mái bằng 2 tầng của ông Kh có chiều dài thân tường là 7,58m, phần móng âm là 0,3m hiện nay ông D đã lán nền xi măng (được gọi là đoạn 2) . tiếp sau nhà mái bằng hai bên thỏa thuận ông D xây, khi xây dựng ông D có xây sang phía tây sang đất nhà ông Kh 0,60m có chiều dài là 7,96m (được gọi là đoạn 3).

Năm 2017 ông Kh phá đoạn 3 để xây mới, hai bên xảy ra tranh chấp ông Kh yêu cầu ông D trả lại phần móng âm rộng 0,3m chiều dài 7,58m của đoạn 2 và chiều rộng 0,6m chiều dài 7,96m của đoạn 3. Quá trình làm việc cũng như hòa giải tại tòa án các bên đã thảo thuận: ông D chấp nhận trả lại diện tích đất của phần móng âm đã lảng nền xi măng cho ông Kh sử dụng tính theo giọt ranh của nhà mái bằng, theo hướng từ Bắc về Nam có diện tích cụ thể (có kích thước là chiều dài 7,58m x chiều rộng 0,30m = diện tích 2,274m²); Đối với đoạn 3 ông D chấp nhận trả lại một nửa phần móng mà trước đây ông đã xây sang phần diện tích đất nhà ông Kh với chiều rộng 0,6m chiều dài 7,96m của đoạn 3. Nay ông D chấp nhận trả lại cho ông Kh với chiều rộng 0,3m với chiều dài 7,96 m của đoạn 3 theo đúng như hiện trạng tường bao mà ông Kh đã xây dựng lại đoạn tường bao và đốc công trình vệ sinh vào năm 2017, với điều kiện ông Kh phải thanh toán cho ông số tiền 3.840.000đồng tiền vật liệu và công xây dựng mà trước đây vào năm 2004 ông đã xây. Tại phiên tòa hôm nay ông D có đơn xin rút yêu cầu về số tiền 3.840.000đồng. Do đó đình chỉ đối với yêu cầu tố của ông D.

Hội đồng xét xử xét thấy hai bên đương sự đã thỏa thuận với nhau được phần diện tích phần móng âm của đoạn thứ 2 với diện tích (có kích thước chiều dài 7,58m x chiều rộng 0,30m = diện tích 2,274m²) nên ghi nhận thỏa thuận của các đương sự đối với yêu cầu này. Đối với yêu cầu thứ 2 của ông Kh yêu cầu ông D phải trả cho ông đoạn 3 với chiều rộng 0,6m và chiều dài 7,96 m tính từ sau nhà mái bằng đến cuối đất. Việc đề nghị của ông là không phù hợp với quy định của pháp luật bởi khi nhận đất hai bên có thỏa thuận với nhau về việc xây tường bao người xây phía trước và người xây phía sau, việc xây dựng được sự nhất trí của các bên do đó các bên đã ở ổn định từ năm 2004 cho đến năm 2017 ông Kh phá tường cũ để xây tường mới, thì các bên với xảy ra tranh chấp, sau khi xảy ra tranh chấp các bên đã được chính quyền địa phương hòa giải rất nhiều lần, sau khi hòa giải các bên đã chấp nhận như hòa giải của UBND xã Yên Thành. Ông Kh đã xây tường bao kiên cố, tường cao 2,33m bằng gạch bê tông và đốc của công trình phụ. Ông D cũng đã xây đốc công trình phụ mới do bị ông Kh phá vào năm 2017. Tại buổi hòa giải ông D chấp nhận trả lại phần diện tích đất đã xây sang phía nhà ông Kh với chiều rộng 0,3m và chiều dài 7,96m với điều kiện ông Kh phải thanh toán số tiền 3.840.000đồng tiền vật liệu và công xây dựng mà trước đây vào năm 2004 ông đã xây. Tại phiên tòa ông D rút yêu cầu phản tố về việc buộc ông Kh phải trả lại tiền và đồng ý trả lại cho ông Kh phần diện tích đất của đoạn 3 với điều kiện phải giữ nguyên hiện trạng tường bao và đốc bép như hiện nay. Do đó chấp nhận một phần khởi kiện của ông Kh đối với yêu cầu thứ 2 bởi thực tế hai bên cũng chưa được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hiện trạng mà các bên sử dụng có sự đối trác, các bên đã ở ổn định từ năm 2004 cho đến năm 2017 mới tranh chấp. Hơn nữa thực tế hai bên gia đình đang sử dụng diện tích đất nhiều hơn so với hồ sơ cũng như trích lục bản đồ xã Yên Thành lập năm 2007.

Việc ông D yêu cầu ông Kh phải thanh toán số tiền 3.840.000đồng tiền vật liệu và công xây dựng mà trước đây vào năm 2004 ông đã xây. Tuy nhiên tại phiên Tòa hôm nay ông D đã rút yêu cầu này về việc buộc ông Kh phải trả lại số tiền 3.840.000đồng. Do đó Đình chỉ đối với yêu cầu của ông D.

[4] Đối với chi phí xem xét thẩm định tại chỗ đã được ông Kh chi phí thực tế theo thống kê chi phí: Đối với số tiền chi phí thẩm định tại chỗ ông Kh đã nộp 2.000.000đồng; chi phí đo đạc 3.500.000đồng; chi phí định giá tài sản 5.500.000đồng. Tổng chi phí mà ông Kh đã chi 11.000.000đồng. Do yêu cầu của ông Kh được chấp nhận 1 phần nên chi phí này được chia đều mỗi bên phải chịu một nửa. Buộc ông D, bà Ch phải hoàn trả lại chi phí cho ông Kh số tiền 5.500.000đồng.

[5] Về án phí. Theo quy định của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30-12 - 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Ông Bùi Khắc Kh và ông Vũ Xuân D đều là thương binh đang hưởng chính sách xã hội nên ông Kh và ông D được miễn án phí dân sự; Bà Bùi Thị Ch hiện nay là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39; Điều 147 Điều 157; Điều 165; Điều 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 166, Điều 170, Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 158, Điều 175 Bộ luật Dân Sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30-12 -2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Xử ghi nhận sự thỏa thuận của ông Bùi Khắc Kh và ông Vũ Xuân D đối với việc ông D trả lại phần diện tích đất, nên đã trật xi măng của phần móng âm đoạn thứ 2 với diện tích (có kích thước chiều dài 7,58m x chiều rộng 0,30m = diện tích 2,274m²) được tính từ sau nhà 2 tầng theo chiều từ hướng Bắc về hướng Nam, tính theo giọt ranh của mái bằng, tầng hai gia đình nhà ông Bùi Khắc Kh ra phía đường trục của thôn Thượng Phùng xã Yên Thành, huyện Yên Mô.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Khắc Kh về yêu cầu thứ hai đối với đoạn thứ 3: Ông Kh có quyền sở hữu đối với đoạn tường bao dài 4,25m, cao 2,33m và dốc công trình phụ dài 3,71m; Ông Kh có quyền sử dụng đất đối với đoạn tường bao và dốc bếp trên. Đoạn 3 được tính từ sau nhà hai tầng đến giáp đất nhà ông Q theo chiều từ hướng Nam về hướng Bắc (có chiều dài 7,96m x rộng 0,3m = diện tích 2,388m².)

3. Xử bác yêu cầu của ông Bùi Khắc Kh về việc buộc ông Vũ Xuân D, bà Bùi Thị Ch phải trả lại phần đất đối với yêu cầu thứ 2 (có chiều dài 7,96m x rộng 0,3m = diện tích 2,388m².) được tính từ sau nhà hai tầng đến giáp đất nhà ông Q theo hướng từ Nam đến hướng Bắc (tính từ tường bao dài 4,25m, cao 2,33m và dốc công trình phụ dài 3,71) sang phần đất gia đình ông D và được giữ nguyên như hiện trạng hiện nay. (theo sơ đồ kèm theo)

4. Đình chỉ yêu cầu của ông Vũ Xuân D về việc yêu cầu ông Kh phải thanh toán cho ông số tiền 3.840.000đồng (ba triệu tám trăm bốn mươi nghìn đồng) do tại phiên tòa ông D xin rút yêu cầu.

5. Buộc gia đình ông Vũ Xuân D, bà Bùi Thị Ch phải trả cho ông Bùi Khắc Kh số tiền đã chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá và đo đạc là: 5.500.000đồng (Năm triệu năm trăm nghìn đồng)

6. Về án phí: Ông Bùi Khắc Kh và Ông Vũ Xuân D, bà Bùi Thị Ch được miễn án phí dân sự.

Các đương sự được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án

Trong 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 theo quy định tại các Điều 6, Điều 7 và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND tỉnh Ninh Bình;
- VKSND huyện Yên mô;
- Chi cục THADS huyện Yên Mô;
- UBND xã Yên Thành, h.Yên Mô;
- Lưu HS; VP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Đã ký

Phan Ngọc Hà