

**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: 22/2022/DS-ST

Ngày 30 - 6 - 2022

V/v: “*TrAh chấp rAh giới
quyền sử dụng đất*”.

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN XUÂN T, TỈNH NAM ĐỊNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Văn Thung.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Phạm Kim A;

Ông Trần Đình Phấn.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn T - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân huyện Xuân T, tỉnh Nam Định.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Xuân T, tỉnh Nam Định tham gia phiên tòa: Bà Không Thị Tươi – Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 6 năm 2022, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Xuân T xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 34/2021/TLST-DS ngày 09 tháng 7 năm 2021 về việc “*TrAh chấp rAh giới quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 10/2022/QĐXXST-DS ngày 06/5/2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 07/2022/QĐST-DS ngày 19/5/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 09/2022/QĐST-DS ngày 15/6/2022, giữa:

- *Nguyên đơn:* Ông Trịnh Xuân L, sinh năm 1949; địa chỉ: Xóm 9, xã XT, huyện Xuân T, tỉnh Nam Định.

- *Bị đơn:* Ah Đình Văn T, sinh năm 1994; địa chỉ: Xóm 9, xã XT, huyện Xuân T, tỉnh Nam Định.

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

1. Ah Trịnh Xuân L, sinh năm 1977; địa chỉ: Xóm 9, xã XT, huyện Xuân T, tỉnh Nam Định;

2. Chị Trịnh Thị T, sinh năm 1971; địa chỉ: Xóm 9, xã XT, huyện Xuân T, tỉnh Nam Định;

3. Chị Trịnh Thị T, sinh năm 1973; địa chỉ: Xóm 9, xã XT, huyện Xuân T, tỉnh Nam Định;

4. Ah Trịnh Xuân P, sinh năm 1981; địa chỉ: Xóm 9, xã XT, huyện Xuân

T, tỉnh Nam Định.

- *Người đại diện theo ủy quyền của ông L, chị T, chị T, Ah P:* Ah Trịnh Xuân L, sinh năm 1977; địa chỉ: Xóm 9, xã XT, huyện Xuân T, tỉnh Nam Định;

- *Người làm chứng:*

1. Ông Đinh Văn T, sinh năm 1954; địa chỉ: Xóm 9, xã XT, huyện Xuân T, tỉnh Nam Định;

2. Bà Mai Thị Q (vợ ông Đinh Văn Toán), sinh năm 1964; địa chỉ: Xóm 9, xã XT, huyện Xuân T, tỉnh Nam Định;

3. Ông Đinh Văn T, sinh năm 1964; địa chỉ: Xóm 12A, xã Xuân Kiên, huyện Xuân T, tỉnh Nam Định;

4. Ông Đinh Văn M, sinh năm 1966; địa chỉ: Xóm 9, xã XT, huyện Xuân T, tỉnh Nam Định;

5. Ông Đinh Văn T, sinh năm 1970; địa chỉ: Xóm 9, xã XT, huyện Xuân T, tỉnh Nam Định;

6. Ah Ngô Văn T, sinh năm 1974; địa chỉ: Xóm 9, xã XT, huyện Xuân T, tỉnh Nam Định;

7. Ông Đinh Văn T, sinh năm 1950; địa chỉ: Xóm 9, xã XT, huyện Xuân T, tỉnh Nam Định;

8. Cụ Trịnh Thị L, sinh năm 1920; địa chỉ: Xóm 9, xã XT, huyện Xuân T, tỉnh Nam Định.

(Tại phiên toà có mặt: Ông Trịnh Xuân L, Ah Trịnh Xuân L, chị Trịnh Thị T, chị Trịnh Thị T, ông Đinh Văn M, ông Đinh Văn T, bà Mai Thị Q (vợ ông Đinh Văn Toán); vắng mặt: Ah Đinh Văn T, Ah Trịnh Xuân P, cụ Trịnh Thị L, ông Đinh Văn T, Ah Ngô Văn T).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, lời khai tại Tòa án, nguyên đơn ông Trịnh Xuân L trình bày: Năm 2004, vợ chồng ông là Trịnh Xuân L và Đinh Thị Đ (đã chết năm 2013) được mẹ ông là bà Trịnh Thị L làm thủ tục sAg tên cho thửa đất mà hiện nay gia đình ông đAg sử dụng tại thửa số 751, tờ bản đồ số 05, diện tích 160m2 đất ở, tại xóm 9, xã XT, huyện Xuân T, tỉnh Nam Định; thửa đất có rAh giới phía nam giáp đất hộ ông Đinh Văn T. Khi ông làm thủ tục cấp sổ đỏ, ông T cũng đã ký xác định rAh giới đất giữa hai nhà vào ngày 31/3/2003 vợ chồng ông đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên hộ Trịnh Xuân L. Đầu năm 2020, ông T làm thủ tục tách đất cho con trai là Ah Đinh Văn T ở vị trí giáp với đất nhà ông. Khi cán bộ địa chính xuống đo đạc thì có đo lại cả đất nhà ông và đất nhà ông T, ông và ông T cũng đã xác định mốc giới giữa hai nhà và xác định rAh giới đất hai nhà là đường thẳng song song và cách chân bức tường nhà ông T (hiện nằm trên thửa đất Ah T sử dụng) về hướng đất nhà ông 19cm. Chính ông T là người tự tay cắm mốc, đóng cọc.

Tháng 4 năm 2021, ông có dỡ công trình xây dựng ở phần sát rAh giới đất của Ah T gồm 01 căn nhà ở phần rAh giới góc tây nam do ông Trịnh Xuân B

(em trai ông) xây dựng từ những năm 1987 và khu vệ sinh, chăn nuôi do ông xây dựng khoảng năm 1990. Khi tháo dỡ nhà thì ông có sAg nói chuyện với ông T và hai bên đã xác định rAh giới đúng như rAh giới đã xác định khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ah T; ông có nói sẽ xây nhà lùi lại so với rAh giới đất 05cm để vào áo nhà, ông T cũng nhất trí như vậy. Khoảng 15 ngày sau ông cho thợ xây đến đóng cọc làm nhà cho con trai thì hai bên xảy ra trAh chấp vì một phần của 2 ô văng cửa của căn nhà do ông T xây dựng trước đây có đưa sAg so với phần rAh giới mà hai nhà đã xác định khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ah T. Gia đình ông đã mời ông T sAg nhà để giải quyết nhưng ông T tuyên bố “Ô văng của nhà tôi đến đâu thì đất nhà tôi đến đó”. Gia đình ông không đồng ý và đã làm đơn đề nghị xã XT giải quyết, xã đã T hành hòa giải nhưng không có kết quả.

Nay ông đề nghị Toà án xác định rAh giới quyền sử dụng đất giữa nhà ông và nhà Ah T theo mốc giới đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giữa hai nhà. Ông xác định rAh giới đất nhà ông với nhà Ah T là đường thẳng song song và cách bức tường phía bắc căn nhà trên đất của Ah T về phía nhà ông 19cm là đường rAh giới giữa hai nhà.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, Ah Trịnh Xuân L trình bày:
Ah nhất trí với lời trình bày của ông Trịnh Xuân L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quaA chị Trịnh Thị T và chị Trịnh Thị T trình bày: Nhất trí với ý kiến ông L.

Theo Bản tự khai và lời khai tại Tòa án, bị đơn Ah Đinh Văn T trình bày:
Năm 1974, ông nội Ah là Đinh Viết Tuynh có cắt đất cho bố mẹ Ah diện tích 180m² có phía đông tiếp giáp mặt đường gần nương nước của xóm, phía bắc giáp đất hộ ông L thì ông có đề 01 rãnh thoát nước rộng 60cm chạy dài từ phía trong ra đến nương thoát nước của xóm cho 05 người chú (Đinh Văn T, Đinh Văn Toán, Đinh Văn T, Đinh Văn M, Đinh Văn T) và Ah Ngô Văn T sử dụng làm đường thoát nước chung, mỗi người 10cm. Cuối năm 1974, bố Ah xây nhà nên đã xây hết đất về phía bắc và làm ô văng sau nhà đưa ra khoảng 20cm so với diện tích ông nội Ah cắt chia cho và chồng lên phần rãnh nước này. Đến năm 1996 thì các chú của Ah không sử dụng phần rãnh nước này nữa, khi chú T xây nhà thì Ah em trong gia đình đã nhất trí đề chú T xây chắn lối thoát nước, cho chú T sử dụng rãnh thoát nước này (nay Ah T sử dụng nhà chú T cũng sử dụng 1 phần phía trong để đường ống nước sạch lên mái nhà). Kể từ thời điểm 1996, các chú và Ah T đồng ý để gia đình Ah sử dụng phần đất này để phía sau nhà có hẻm cho thông thoáng. Nay Ah được bố mẹ Ah tách cho 1 phần diện tích đất tại vị trí có ngôi nhà bố mẹ Ah xây trước đây và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa số 1091, tờ bản đồ số 5, diện tích 62m² (đều là đất ở) có địa chỉ tại xóm 9, xã XT, huyện Xuân T, tỉnh Nam Định. Phần rAh giới phía bắc của thửa đất giáp với đất nhà ông Trịnh Xuân L có 01 ngôi nhà cấp 4 do bố Ah xây dựng từ năm 1974 quay hướng nam, có 02 ô văng sau nhà đưa ra khoảng 40cm về phía đất nhà ông L. Ah xác định rAh giới quyền sử dụng đất của Ah theo đúng rAh giới đã cấp giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 30/3/2020, phần rAh giới phía bắc với nhà ông L là đường thẳng song song và cách tường căn nhà bố Ah xây dựng là 19cm.

Ah có nghe bố Ah nói lại, tại phần rAh giới phía bắc thửa đất Ah đã sử dụng trước đây có phần đất rộng 60cm, kéo dài hết phần rAh giới phía bắc là phần đất để cho các chú của Ah làm đường thoát nước chung, rồi mới đến đất nhà ông L. Khi nhà ông L làm sổ đỏ thì không gọi bố Ah ra để cắm mốc giới mà chỉ đưa giấy tờ cho bố Ah ký vào hồ sơ.

Nay ông L khởi kiện Ah và đề nghị Tòa án xác định rAh giới giữa hai nhà thì Ah không nhất trí vì đất của Ah không giáp rAh với đất ông L mà giữa hai nhà còn có phần đất rộng 60cm, kéo dài hết rAh giới phía bắc đất nhà Ah là của các chú Ah sử dụng làm rãnh thoát nước từ năm 1974. Phần ô văng căn nhà bố Ah xây dựng trước đây đưa ra 20cm nằm trên phần đất này nên không liên quan gì đến rAh giới đất ông L. Nếu các chú và Ah T không cho Ah sử dụng phần đất này nữa thì gia đình Ah sẽ cưa ô văng trả lại đất cho các chú chứ không trả cho ông L.

Ông Đinh Văn T trình bày: Ông là bố đẻ của Ah Đinh Văn T, Ah T đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 30 tháng 3 năm 2020, đứng tên Đinh Văn T, diện tích 62m², đều là đất ở. Khi tách thửa có cán bộ địa chính xã và tổ đo đạc của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Xuân T xuống đo đạc, xác định mốc giới. Khi đo đạc, các hộ liên kề đều có đến để nhận mốc giới, rAh giới, các hộ liên kề đều ra ký xác nhận mốc giới rồi mới T hành đo đạc. Ông L và ông trực tiếp xác nhận mốc giới giữa hai hộ, Ah T đi vắng không ở nhà. Phía giáp rAh giới đất với nhà ông L thì trên đất hiện nay đứng tên Ah T có 01 nhà ngói cấp 4 do ông xây dựng từ năm 1974 quay lưng về phía nhà ông L. Khi xác định mốc giới với hộ ông L thì giữa ông và ông L xác định rAh giới giữa hai hộ cách chân bức tường căn nhà cấp 4 của nhà ông về phía đất ông L là 19cm, kéo dài từ đầu nhà đến cuối nhà. Mặc dù hai bên đã xác định mốc giới rõ ràng như thế, nhưng khi con trai ông L làm nhà, nếu làm theo mốc giới đã xác định thì sẽ vướng vào 02 ô văng cửa sổ nhà ông. Hai ô văng cửa sổ nhà ông đưa về phía nhà ông L khoảng 30cm. Khi xác định rAh giới đất với hộ ông L cũng không có ai có ý kiến gì về việc này, chỉ xác định rAh giới dưới mặt đất. Khi xảy ra tranh chấp về rAh giới đất, thì ông cũng có nói với ông L là nhà ông xây đã lâu, con ông L xây lùi lại để không phải động chạm đến phần ô văng cửa nhà ông nhưng ông L và con ông L không nghe. Sau đó ông L đã làm đơn ra xã, xã T hành hòa giải nhưng không thành. Tại phần rAh giới giữa hai gia đình thì bên phía nhà ông L trước đây có rãnh nước do ông Đinh Văn T, ông Đinh Văn Toán, ông Đinh Văn M, ông Đinh Văn T, ông Đinh Văn T, Ah Ngô Viết T sử dụng làm đường thoát nước. Nhưng vừa qua khi đào móng làm nhà thì con ông L đã múc hết phần rãnh nước đi để xây nhà. Nay phía ông L đề nghị Tòa án xác định rAh giới quyền sử dụng đất giữa hai gia đình theo rAh giới đã xác định khi đo đất để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ah T, ông thừa nhận là giữa ông và ông L đã xác định rAh giới mặt đất giữa hai hộ cách tường nhà cấp 4 nhà ông về phía đất ông L là 19cm, như hôm đo đạc cấp giấy chứng nhận cho

Ah T. Còn phần rAh giới trên không thì ông cho rằng phần ô vãng đưa ra chiếu xuống là phần rãnh nước của các hộ phía trong sử dụng làm đường thoát nước. Ông L không được phá dỡ phần ô vãng cửa sổ nhà ông đi.

Người làm chứng ông Trịnh Xuân B trình bày: Bố mẹ ông sinh được 05 Ah em là Trịnh Xuân L, Trịnh Thị LA, Trịnh Thị H, Trịnh Xuân A và ông; hai em gái đi lấy chồng thì không liên quA gì đến đất đai của bố mẹ. Trước đây bố mẹ ông sử dụng thửa đất mà hiện nay ông L và ông A đAg sử dụng; khi Ah em ông trưởng thành và lập gia đình thì bố mẹ cho đất để Ah em xây nhà nhưng chỉ nói miệng: Ông L sử dụng một nửa thửa đất ở phía đông, giáp đường; ông và ông A sử dụng một nửa thửa đất ở phía tây, ông sử dụng ở góc tây nam (hướng nam có một phần giáp đất ông T, một phần giáp đất ông T mà hiện nay Ah T đAg sử dụng), còn ông A sử dụng ở góc tây bắc. Đến năm 1987 ông L là người xây nhà trước, là căn nhà hiện nay ông L đAg ở; năm 1989 thì ông cũng xây một căn nhà mái ngói 3 giA quay hướng đông; ông A ở căn nhà gỗ của bố mẹ, sau đó đến 1996 thì xây nhà hiện nay đAg ở. Khi ông xây nhà tại vị trí góc tây nam thửa đất của bố mẹ thì bố ông T là ông Đình Viết Tuynh là người trực tiếp ra cấm mốc giới để ông xây nhà (lúc đó ông T đã xây nhà rồi); khi cấm mốc giới thì ông Tuynh cấm mốc giới sát phần móng chìm của ông T là rAh giới giữa hai nhà. Căn cứ mốc giới đó, ông cũng xây phần móng chìm sát với chân móng chìm nhà ông T, sau đó xây móng giắt cấp đến chân tường thì cách tường nhà ông T khoảng 25cm. Khi xây nhà xong, gia đình ông sinh sống ổn định ở đó đến năm 1996 thì ông mua đất ở chỗ khác. Ông bán lại phần nhà đất cho ông L và ông A; ông L mua phần đất có nhà nên được nhiều đất hơn ông A.

Khi ông Tuynh cấm mốc để ông xây nhà và quá trình ông sử dụng đất thì không có rãnh nước, không có đường thoát nước thải nào ở giữa rAh giới giữa nhà ông và nhà ông T, ông T như ý kiến trình bày của Ah em nhà ông T. Còn Ah em nhà ông T thoát nước ra ao mà hiện nay là đất nhà ông T, ông Toán đAg sử dụng. Khi lấp ao thì các hộ sử dụng đường thoát nước nằm ở ngõ giữa nhà ông T, ông M. Việc ông T xác định rAh giới đất giữa nhà Ah T và nhà ông L là cách chân tường nhà ông T xây dựng về phía đất ông L 19cm thì ông thấy là phù hợp với rAh giới đất trước đây ông sử dụng. Còn ông T cho rằng phần đất có ô vãng cửa sổ đưa ra so với rAh giới đất nhà ông T khoảng 20cm là đất của 06 Ah em ông T sử dụng làm đường thoát nước mà không phải đất của ông L thì ông không nhất trí vì theo ông giữa rAh giới hai nhà không có đường thoát nước nào mà chỉ có ống thoát nước thải chôn nuôi lợn của ông L ở sát đường xóm phía đông nam của thửa đất. Do công việc nhiều và điều kiện đi lại khó khăn nên ông đề nghị được vắng mặt tại các buổi làm việc tiếp theo cũng như phiên tòa xét xử vụ án tại Tòa án các cấp.

Người làm chứng ông Trịnh Xuân A trình bày: Bố mẹ ông sinh được 05 Ah em là Trịnh Xuân L, Trịnh Thị LA, Trịnh Thị H, Trịnh Xuân B và ông; hai em gái đi lấy chồng thì không liên quA gì đến đất đai của bố mẹ. Trước đây bố mẹ ông sử dụng thửa đất mà hiện nay ông L và ông đAg sử dụng; khi Ah em ông trưởng thành và lập gia đình thì bố mẹ cho đất để Ah em xây nhà nhưng chỉ nói miệng. Ông L sử dụng một nửa thửa đất ở phía đông, giáp đường; ông và

ông B sử dụng một nửa thửa đất ở phía tây, ông B sử dụng ở góc tây nam (hướng nam có một phần giáp đất ông T, một phần giáp đất ông T mà hiện nay Ah T đAg sử dụng), còn ông sử dụng ở góc tây bắc. Đến năm 1987 ông L là người xây nhà trước, là căn nhà hiện nay ông L đAg ở; năm 1989 thì ông B xây một căn nhà mái ngói 3 giA quay hướng đông; ông ở căn nhà gỗ của bố mẹ, sau đó đến 1996 thì xây nhà hiện nay đAg ở.

Nhà ông B xây dựng quay hướng đông, có đầu hồi hướng nam có một phần giáp với nhà ông T xây dựng trước đó mà hiện nay nằm trên đất của Ah T, một phần giáp đất ông T (hiện nay Ah T đAg sử dụng). Tường nhà ông B xây dựng cách tường nhà ông T khoảng 25 đến 27cm. Ông B ở nhà đất đó đến năm 1996 thì mua đất ở chỗ khác. Ông B bán lại phần nhà đất cho ông L và ông; ông L mua phần đất có nhà nên được nhiều đất hơn ông. Căn nhà ông B xây dựng sau đó mẹ ông sử dụng đến đầu năm 2021 thì ông L mới phá dỡ đi để xây nhà cho con trai.

Quá trình các hộ sử dụng đất từ trước đến khi xảy ra trAh chấp đầu năm 2021 thì ông không thấy có đường thoát nước nào từ 06 hộ Ah em nhà ông T ra cống thoát nước của dong nằm ở phần rAh giới giữa đất của ông L và Ah T vì nhà ông B xây dựng quay hướng đông có tường đầu hồi cách tường nhà ông T chưa đến 30cm. Việc Ah em ông T trình bày có lối thoát nước giữa hai nhà rộng 60cm là không có căn cứ.

Khi ông T xây nhà có 02 ô văng cửa sổ đưa ra 40cm, trong đó có 1 phần sAg đất ông L nhưng vì là Ah em họ hàng và cũng không ảnh hưởng gì ở phía trên không nên các hộ không ai có ý kiến gì. Nhưng đến năm 2020, khi ông T làm thủ tục tách đất cho con trai là Ah T thì bản thân ông T và ông L cũng đã thống nhất mốc giới và đóng đinh thuyền, tuýp sắt để xác định mốc giữa 02 nhà ở phía đông và phía tây; khi đóng tuýp sắt ở mốc giới phía tây, ông T còn ghé người vào giữa khoảng không của tường nhà ông B, ông T xây dựng để đóng cọc sắt xuống đất. Vì vậy, cần tôn trọng mốc giới này. Còn ông T cho rằng phần rAh giới giữa đất ông L và đất Ah T đAg sử dụng có 01 phần đất rộng 60cm, kéo dài từ tây đến đông là phần đất làm lối thoát nước cho 06 hộ Ah em nhà ông T là không đúng sự thật. Tại phần rAh giới này ở góc đông nam thửa đất ông L sử dụng có đoạn ống nước thải chôn nuôi lợn của ông gia đình ông L nhưng đã lâu không sử dụng.

Nay ông L khởi kiện xác định rAh giới đất và đề nghị ông T, Ah T tháo dỡ một phần ô văng cửa sổ đưa sAg đất của ông L thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Do công việc nhiều và điều kiện đi lại khó khăn nên ông đề nghị được vắng mặt tại các buổi làm việc tiếp theo cũng như phiên tòa xét xử vụ án tại Tòa án các cấp.

Người làm chứng ông Đinh Văn T, ông Đinh Văn T, ông Đinh Văn M đều trình bày: Năm 1974, ông Đinh Văn T xây nhà cấp 4 quay hướng nam trên thửa đất hiện nay Ah T đAg sử dụng, căn nhà có 02 ô văng cửa sổ ở phía bắc đưa ra khoảng 40cm. Khi ông T làm nhà thì bố các ông là Đinh Văn Tuynh có nói tại phần ô văng đưa ra thì phía bên trên ông T sử dụng còn phần dưới đất rộng

60cm (T từ rAh giới đất của ông T) thì để cho 06 Ah em ông làm đường thoát nước chung; việc này, chỉ nói miệng với nhau chứ không có văn bản giấy tờ gì. Năm 1996, khi ông làm nhà tại vị trí đề lên phần đất của đường thoát nước chung thì các Ah em không sử dụng đường thoát nước này nữa mà thoát nước ra hướng đường dong hướng nam.

Nay ông L khởi kiện đề nghị Toà án xác định rAh giới đất giữa đất của ông L với đất của Ah T thì Ah em ông không nhất trí, vì giữa phần đất của ông L và Ah T còn có phần đất rộng 60cm, kéo dài hết phần rAh giới phía bắc đất hộ Ah Đinh Văn T là đất của 06 Ah em ông sử dụng chung. Đề nghị Toà án xem xét vì khi cấp sổ đỏ cho ông L thì Ah em ông là người sử dụng rãnh nước không được ký giáp rAh.

Người làm chứng Ah Ngô Văn T trình bày: Ah cũng mới ra đó ở nên Ah cũng nhất trí với ý kiến của ông T, ông T, ông M vì trước đây họ đều ở đó.

Kết quả thu thập tài liệu, chứng cứ tại UBND xã XT thể hiện:

- Theo bản đồ địa chính xã XT lập năm 1976: Cả 02 thửa đất đAg trAh chấp là một phần của thửa đất số 1015, mảnh 6, diện tích 452m²; trong đó đất thổ cư 292m², đất ao 160m²; đứng tên người sử dụng L.

- Theo bản đồ địa chính xã XT lập năm 1987: Thửa 1015, mảnh 6, bản đồ địa chính xã XT lập năm 1976 đã được tách thành 02 thửa: Thửa số 1100, tờ bản đồ số 1b, diện tích 216m², đều là đất thổ cư, đứng tên người sử dụng là L; thửa số 1651, tờ bản đồ số 1b, diện tích 216m², đều là đất thổ cư, đứng tên người sử dụng là T.

- Theo bản đồ địa chính xã XT lập năm 1997: Thửa đất ông L đAg sử dụng là một phần của thửa số 69, tờ bản đồ số 5, diện tích 225m², đều là thổ cư, đứng tên người sử dụng là L.

Thửa đất Ah T đAg sử dụng là một phần của thửa số 70, tờ bản đồ số 5, diện tích 180m², đều là đất ở, đứng tên người sử dụng là T.

- Theo bản đồ địa chính xã XT lập năm 1997, chỉnh lý năm 2004:

Thửa đất ông L đAg sử dụng là thửa số 69, tờ bản đồ số 5, diện tích 160m², đều là đất ở, đứng tên người sử dụng là L.

Thửa đất Ah T đAg sử dụng là một phần của thửa số 70, tờ bản đồ số 5, diện tích 180m², đều là đất ở, đứng tên người sử dụng là T.

- Về quá trình sử dụng đất của hai hộ: Theo bản đồ địa chính xã XT lập năm 1976 thì đất Ah T và đất ông L đAg sử dụng đều nằm trong thửa đất của cụ L, diện tích 452m². Đến bản đồ địa chính năm 1987 thì thửa đất của cụ L tách 01 phần cho ông T: Cụ L sử dụng 216m², ông T sử dụng 216m². Trên hồ sơ địa chính thì rAh giới giữa 02 thửa không thể hiện công trình xây dựng hay rãnh thoát nước. Đến bản đồ địa chính năm 1997 thì chủ sử dụng 02 thửa đất trên vẫn là cụ L và ông T. Đến bản đồ địa chính năm 1997, chỉnh lý năm 2004 thì cụ L đã tách thửa đất 264m² của mình cho 02 con trai là ông L và ông Trịnh Xuân A (ông A là em ông L), ông L sử dụng 160m², ông A sử dụng 104m².

Năm 2004, ông L đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa số 751, tờ bản đồ số 5, diện tích 160m², đều là đất ở. Từ đó đến thời điểm xảy ra trAh chấp năm 2020 thì giữa ông L, ông T và các hộ xung quAh cũng không thấy xảy ra trAh chấp gì về đất đai. Năm 2020, ông T làm các thủ tục tách thửa cho Ah T nên Ah T đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 30/3/2020. Khi làm các thủ tục cấp sổ đỏ cho Ah T thì giữa ông L và ông T đều đã nhận mốc giới và cắm mốc để xác định rAh giới đất.

Khi cấp sổ đỏ cho ông L, Ah T thì địa pH không nhận được đơn từ, hay ý kiến gì của các hộ lân cận về rãnh thoát nước như phía ông T, Ah T và các hộ lân cận trình bày. Địa pH cũng không nắm được hay thu thập được tài liệu gì liên quA đến cống, rãnh thoát nước chung giữa các Ah em của ông T. Trên hồ sơ địa chính qua các thời kỳ cũng không thể hiện gì về vấn đề này.

Năm 2021, khi ông L cho con trai xây nhà trên đất của mình thì xảy ra trAh chấp. Sau khi nhận được đơn của ông Trịnh Xuân L, địa pH cũng đã báo gọi các đương sự lên trụ sở UBND xã để làm việc, hòa giải nhưng không thành.

Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ngày 17/8/2021 do Tòa án tổ chức thì:

Thửa đất hộ ông Trịnh Xuân L đAg sử dụng có diện tích 144m² (chưa T 8,7m² đAg trAh chấp). Nếu cộng cả phần diện tích đAg trAh chấp thì đất hộ ông L sử dụng là 152,7m².

Thửa đất hộ Ah Đình Văn T đAg sử dụng có diện tích 64m² (chưa T 8,7m² đAg trAh chấp). Nếu cộng cả phần diện tích đAg trAh chấp thì đất hộ Ah T sử dụng là 72,7m².

Tại vị trí trAh chấp có 02 ô văng cửa sổ của căn nhà cấp 4 do ông T (bố Ah T xây dựng năm 1974)

Theo giá đất Hội đồng định giá xác định ngày 17/8/2021 thì: Giá đất ở tại vị trí trAh chấp theo Quyết định 46/QĐ-UB ngày 31/12/2019 của UBND tỉnh Nam Định có giá 1.100.000đ/m²; giá đất tại vị trí trAh chấp theo giá thị T tại địa pH có giá 12.000.000đ/m².

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Xuân T tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Về việc T theo pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán và Hội đồng xét xử, các đương sự tham gia tố tụng 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. Bị đơn Ah Đình Văn T vắng mặt lần thứ hai không có lý do nên Hội đồng xét xử T hành xét xử vắng mặt Ah T là phù hợp với quy định của pháp luật.

Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ vào các Điều 175, 176 của Bộ luật Dân sự; Điều 95; khoản 5, 7 Điều 166; Điều 170; khoản 1 Điều 203 của Luật đất đai; Xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trịnh Xuân L đối với Ah Đình Văn T. Xác định rAh giới quyền sử dụng đất giữa hộ ông Trịnh Xuân L và hộ Ah Đình Văn T là đường thẳng song song kéo dài hết phần rAh giới hai hộ và cách bức

tường phía bắc căn nhà hộ Ah T đã sử dụng về phía đất hộ ông L là 19cm. Buộc Ah Đình Văn T phải tháo dỡ phần ô văng cửa sổ và các công trình đã xây dựng sang phần đất hộ ông Trịnh Xuân L theo ranh giới đã xác định. Về án phí, Ah Đình Văn T phải nộp án phí dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa xác định ranh giới quyền sử dụng đất giữa hai nhà; bị đơn đã cư trú tại xã XT, huyện Xuân T, tỉnh Nam Định; thửa đất có địa chỉ tại xã XT, huyện Xuân T, tỉnh Nam Định. Theo quy định tại khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Xuân T, tỉnh Nam Định.

[2] Về việc xác định tư cách tố tụng đối với ông Đình Văn M, ông Đình Văn T, ông Đình Văn T, Ah Đình Văn T, bà Mai Thị Q (vợ ông Đình Văn Toán); đơn đề nghị do ông M đứng tên (những người còn lại cùng ký vào đơn) gửi đến Tòa án đề nghị xác định quyền sử dụng đất với diện tích 20m², phần đất này rộng khoảng 60cm, kéo dài hết thửa đất của hai hộ và nằm giữa thửa đất hộ ông L và hộ Ah T đã sử dụng. Ông M cho rằng đây là phần rãnh thoát nước chung của các hộ có tên trên sử dụng từ những năm 1974 do bố của Ah em các ông để cho các con sử dụng chung. Quá trình làm việc Tòa án cũng đã báo những người có tên trong đơn lên làm việc. Những người Tòa án làm việc đều cho biết không có tài liệu, giấy tờ gì liên quan đến phần đất mà ông yêu cầu Tòa án giải quyết, việc bố ông là ông Đình Viết Tuynh chỉ nói miệng chứ không có văn bản, giấy tờ gì. Khi Tòa án làm việc tại địa phương thì cơ sở xóm và chính quyền địa phương xác định: Địa phương không nắm được hay thu thập được tài liệu gì liên quan đến công, rãnh thoát nước chung giữa các Ah em của ông T. Trên hồ sơ địa chính qua các thời kỳ cũng không thể hiện gì về vấn đề này. Do vậy, Tòa án chỉ xác định những người có tên trên là người làm chứng; chứ không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gì đến vụ án.

[3] Đối với thửa đất ông Trịnh Xuân L sử dụng đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 09/02/2004, diện tích 160m², đứng tên người sử dụng là hộ ông Trịnh Xuân L. Theo tài liệu thu thập tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Xuân T cung cấp thì trước khi ông L làm thủ tục để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cán bộ địa chính xã đã lập Biên bản đo xác M đất chia tách quyền sử dụng đất vào ngày 31/3/2003 tại nhà bà Đình Thị Tuynh để tách đất hộ bà Đình Thị L cho con là ông Trịnh Xuân L và Trịnh Xuân A (có sơ đồ thể hiện số đo các cạnh thửa đất); tham gia có các chủ sử dụng đất của các hộ liên kế với đất hộ bà L gồm: Ông Đình Văn T, ông Ngô Thanh CH, bà Đình Thị Tuynh. Tại biên bản này thì ông T đã ký xác nhận các chủ hộ tiếp giáp, mẹ ông T là bà Đình Thị Tuynh cũng đã ký vào biên bản đo vẽ sơ đồ, xác

định mốc giới giữa các hộ. Từ khi hộ ông L được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến thời điểm xảy ra trAh chấp địa pH cho biết giữa ông L, ông T và các hộ xung quAh cũng không thấy xảy ra trAh chấp gì về đất đai. Về số liệu đo đạc thực tế thửa đất hộ ông L đAg sử dụng là 144m^2 , chưa T phần diện tích đAg trAh chấp. Nếu cộng cả phần diện tích đAg trAh chấp $8,7\text{m}^2$ thì đất hộ ông L sử dụng là $152,7\text{m}^2$, so sánh với số liệu trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì giảm $7,2\text{m}^2$.

[4] Đối với thửa đất Ah T đAg sử dụng đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 30/3/2020, diện tích 62m^2 . Theo tài liệu thu thập tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Xuân T thì khi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ Ah Đinh Văn T, gia đình ông L có Ah Trinh Xuân L là đại diện gia đình đã ký xác định mốc giới hộ liền kề.

[5] Về phần rãnh nước nằm giữa hai thửa đất hộ ông L và hộ Ah T theo trình bày của các Ah em ông Đinh Văn T: Trong quá trình giải quyết vụ án, các đương sự, người làm chứng đều không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì liên quA đến phần diện tích đất khoảng 20m^2 , có chiều rộng 60cm, kéo dài từ tây sAg đông nằm giữa đất ông L và Ah T. Trong quá trình Tòa án thu thập tài liệu, chứng cứ tại địa pH cũng không nắm được hay thu thập được tài liệu gì liên quA đến cống, rãnh thoát nước chung giữa các Ah em của ông T. Trên hồ sơ địa chính qua các thời kỳ cũng không thể hiện gì về vấn đề này. Mặt khác, khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ah T, bản thân gia đình ông T còn mời ông L ký xác nhận rAh giới đất hộ liền kề, nếu còn 60cm đất của bố ông để lại làm rãnh thoát nước thì ông L không phải ký xác nhận rAh giới. Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ Ah T cũng thể hiện rAh giới phía tây đất hộ Ah T giáp với đất hộ ông L, không có phần đất trống nào giữa hai hộ. Điều đó chứng tỏ giữa đất hộ ông L và hộ Ah T không có phần đất rộng 60cm, kéo dài hết phần rAh giới giữa hai hộ để làm rãnh thoát nước như các Ah em ông T trình bày.

[6] Về việc xác định rAh giới giữa hai hộ: Thời điểm hộ ông Trinh Xuân L được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2004, các hộ liền kề trong đó có ông T, mẹ ông T là cụ Đinh Thị Tuynh đã ký hồ sơ đo vẽ thửa đất mà mẹ ông L là cụ Trinh Thị L tách thửa cho ông Trinh Xuân L và ông Trinh Xuân A. Thời điểm hộ Ah Đinh Văn T được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2020, các hộ liền kề trong đó hộ ông Trinh Xuân L có đại diện là Ah Trinh Xuân L đã ký biên bản xác định mốc giới với thửa đất Ah Đinh Văn T đAg sử dụng. Hai hộ đã xác định mốc giới, cắm mốc, đóng cọc và không xảy ra trAh chấp gì. Bản thân ông T và Ah T cũng đều xác định rAh giới của hộ Ah T theo rAh giới đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà các bên đã ký kết, cụ thể đó là đường thẳng song song và cách bức tường căn nhà cấp 4 về phía nhà ông L 19cm. Như vậy, kể từ thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hai hộ đều sử dụng đất ổn định, lâu dài và không xảy ra trAh chấp gì; quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cả hai hộ đều xác định rõ rAh giới, mốc giới và đều ký vào biên bản. Điều đó có thể khẳng định phía gia đình ông T xác định giáp rAh với đất gia đình ông ở phía bắc là đất nhà ông L chứ không có khoảng

đất nào khác giữa hai nhà. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của ông Trịnh Xuân L là có căn cứ, phù hợp với các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án nên cần được chấp nhận.

[7] Về án phí: Yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn 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 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 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy bA 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 yêu cầu khởi kiện của ông Trịnh Xuân L đối với Ah Đình Văn T.

2. Xác định rAh giới quyền sử dụng đất giữa hộ ông Trịnh Xuân L và hộ Ah Đình Văn T là đường thẳng song song kéo dài hết phần rAh giới hai hộ và cách bức tường phía bắc căn nhà hộ Ah T đAg sử dụng về phía đất hộ ông L là 19cm.

3. Buộc Ah Đình Văn T phải tháo dỡ phần ô văng cửa sổ và các công trình đã xây dựng sAg phần đất hộ ông Trịnh Xuân L theo rAh giới đã xác định ở trên.

(có sơ đồ kèm theo bản án).

4. Về án phí: Ah Đình Văn T phải nộp 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

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

Trong T 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 thỏa 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:

- TAD tỉnh;;
- VKSND tỉnh + huyện;
- Chi cục THADS huyện;
- UBND xã XT;
- Các đương sự ;
- L hồ sơ;

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

- L văn phòng.

Phạm Văn Thung