

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN GIAO THỦY
TỈNH NAM ĐỊNH**

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

Bản án số: 11/2022/DS-ST

Ngày: 07- 9- 2022

*V/v: Tranh chấp ranh giới
quyền sử dụng đất*

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN GIAO THỦY, TỈNH NAM ĐỊNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Ngọc Duyên.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Thanh Tuyên.

Ông Vũ Hùng Hạnh;

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Ngoan - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Giao Thủy.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Giao Thủy, tỉnh Nam Định tham gia phiên tòa: Bà Lâm Thị Tuất - Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Giao Thủy, tỉnh Nam Định xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 20/2022/TLST-DS, ngày 16- 5- 2022 về việc “Tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất”; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 13/2022/QĐXXST-DS, ngày 19- 8- 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Ngô Văn Ng; sinh năm 1974; nơi cư trú: Xóm 2, xã A, huyện B, tỉnh Nam Định.

Người đại diện hợp pháp của ông Ngô Văn Ng: Bà Lưu Thị Th (người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án); là đại diện theo ủy quyền; có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Lưu Công Ch (tên gọi khác Lưu Công Tr); sinh năm 1967; nơi cư trú: Xóm 2, xã A, huyện B, tỉnh Nam Định.

Người đại diện hợp pháp của ông Lưu Công Ch: Bà Cao Thị L (người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án); là đại diện theo ủy quyền; có mặt.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Lưu Thị Th, sinh năm 1979; nơi cư trú: Xóm 2, xã A, huyện B, tỉnh Nam Định; có mặt.

2. Bà Cao Thị L, sinh năm 1970; nơi cư trú: Xóm 2, xã A, huyện B, tỉnh Nam Định; có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, cùng lời khai khác, ông Ngô Văn Ng và Lưu Thị Th trình bày: Năm 1999 vợ chồng ông Ng, bà Th có nhận chuyển nhượng của ông Lưu Công H 01 mảnh đất có cạnh mặt đường dài 11m tại xóm 2 xã A (gia đình ông H đã chuyển vào Miền Nam sinh sống khoảng 20 năm nay hiện không rõ địa chỉ). Khi đó, hai bên không làm thủ tục tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Tuy nhiên thời gian đó hai bên có làm thủ tục với xóm đội và UBND xã A để được chuyển tên trên hồ sơ địa chính. Ngay sau khi nhận chuyển nhượng thì gia đình ông bà đến ở rồi xây nhà vào cuối năm 1999. Phần sát đất ông Lưu Công Ch thì bà có làm mái tôn, kè, tường bao. Thửa đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng số Y 424471, ngày 28- 6- 2004. Khi nhận đất nhà ông H chỉ có một gian mái bằng cũ gia đình bà đã đập đi và xây lại. Năm 2017 gia đình ông Lưu Công Ch đã xây dựng công trình nên đã lấn chiếm sang phần đất của gia đình ông bà nhưng lại cho rằng ông lấn chiếm đất của hộ ông Ch từ 0,2m đến 0,25m Nay ông Ng khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Xác định ranh giới quyền sử dụng đất giữa thửa đất vợ chồng ông với thửa đất của vợ chồng ông Lưu Công Ch theo quy định pháp luật, qua đó không chấp nhận quan điểm xác định ranh giới đất của ông Ch.

Tại bản tự khai cùng các lời khai ông Lưu Công Tr và bà Cao Thị L, do bà Cao Thị L đại diện trình bày: Hộ gia đình ông Ch, bà L có thửa đất liền kề thửa đất của hộ ông Ng và bà Th, đất nhận chuyển nhượng của ông Lưu Công H từ năm 1995, có cạnh mặt đường có chiều dài khoảng 6m đến 6,5m. Các bên có làm Hợp đồng chuyển nhượng chuyển ra UBND xã A, gia đình không lưu giữ. Thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 338212, ngày 19-8-1997. Năm 1996, gia đình ông bà đã xây một nhà ống thẳng thửa đất, xây móng giạt cấp nhưng không nhớ số đo độ rộng của móng kéo sang phía đất của hộ ông Ng. Sau đó xây nhà phía sau vào khoảng năm 2012. Khi gia đình ông bà đi vắng thì gia đình ông Ng đã làm tường kè phía sau ốp vào nhà phía sau, làm mái tôn rồi đường thoát nước sang đất nhà bà. Vì chưa cần sử dụng nên khi phát hiện ra sự việc gia đình ông bà không có ý kiến gì. Nếu đào móng nhà xây năm 1995 nên thì sẽ xác định được ranh giới nhưng ông bà hiện không yêu cầu làm việc này. Ông bà xác định ranh giới giữa hai hộ là ranh giới thẳng cách tường nhà của ông bà khoảng 0,2m sang phía đất của hộ ông Ng. Ông bà thống nhất về kết quả đo đạc hiện trạng đất và xác định ranh giới với đất làm mương thoát nước do UBND xã A quản lý.

Kết quả thu thập chứng cứ tại Ủy ban nhân dân xã A và qua hồ sơ địa chính cho thấy:

Theo Bản đồ địa chính xã A lập năm 1986, thửa đất đứng tên ông Lưu Công H có diện tích 580m² phía Bắc giáp đường quốc lộ, phía đông giáp thổ ông Lưu Công Liệu, phía Nam giáp hộ ông Lưu Công Lạng (bố đẻ ông H), phía Tây giáp ngõ đi. Tại bản đồ năm 1997 (đo vẽ năm 1995) tại thửa đất số 94 tờ bản đồ số 14 diện tích có 550m² đứng tên ông H chung thửa với ông Ch (tuy nhiên đất ông Ch không đúng vị trí như hiện trạng mà nằm ở vị trí đất của hộ ông Dũng, không có

diện tích cụ thể); tại Bản đồ lập năm 2004 thửa đất của ông H trước đây được tách 3 thửa là: Thửa 94 đứng tên Dũng diện tích $115m^2$ (vị trí giữa thửa đất cũ), thửa 206 đứng tên Nghìn diện tích $236m^2$ (vị trí giáp đất nương), thửa số 205 đứng tên Chân (Trần) diện tích $195m^2$; tại Bản đồ lập năm 2011, thể hiện tại thửa 206 đứng tên Nghìn diện tích $236m^2$ (vị trí giáp đất nương), thửa số 205 đứng tên Chân (Trần) diện tích $115m^2$ (giáp đường ngõ)

Trong giai đoạn năm 1990- 1993 hộ ông Lưu Công H chuyển đổi ngõ đi về phía Đông giáp với thổ ông Liệu để đi thổ đất ông Lạng. Năm 1995, ông Ch nhận chuyển nhượng đất của ông H (phía Tây thửa đất ông H); Năm 1996 ông Ch xây nhà và ở ổn định đến nay. Năm 1999, hộ gia đình ông Ng và ông Đỗ Văn Dũng nhận chuyển nhượng đất còn lại của ông H. Vị trí đất của ông Dũng ở phía Đông giáp với ngõ đi, đất ông Ngìn ở giữa. Các hộ này đã xây nhà và ở ổn định cho đến nay. Năm 2019, ông Dũng đã chuyển nhượng nhà đất cho ông Đào Văn Lực. 03 hộ nhận chuyển nhượng đất của ông H không có sự hoán đổi, tranh chấp về vị trí. Năm 1997, quá trình đo đạc, lập bản đồ địa chính có sự nhầm lẫn nên vị trí các thửa đất không đúng với hiện trạng sử dụng.

Địa phương còn lưu giữ sổ kiến điền lập năm 1995 xác định thửa đất của hộ ông Ch có cạnh mặt đường 5m. Ngoài ra, địa phương không lưu giữ bất cứ tài liệu nào liên quan đến việc chuyển nhượng giữa hộ ông Lưu Công H cho hộ ông Ngô Văn Ng và ông Lưu Công Ch.

Quan điểm của Ủy ban nhân dân xã A: Để đảm bảo của công dân đã sử dụng đất ổn định hơn 20 năm, UBND xã A đề nghị Tòa án công nhận diện tích đang sử dụng theo hiện trạng của các hộ và kiến nghị các cơ quan có thẩm quyền chỉnh lý hồ sơ và cấp lại theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Các hộ đang sử dụng thuộc chỉ giới giao thông khi mở đường, UBND xã sẽ yêu cầu tháo dỡ các công trình theo quy định. Riêng hộ ông Lưu Công Ch đang sử dụng tích vào đất công (phần nương thoát nước). UBND xã cũng sẽ yêu cầu ông Ch trả lại đất công theo quy định. Đề nghị Tòa án căn cứ vào hiện trạng công trình xây dựng trên ranh giới tranh chấp để xác định ranh giới đất của hai hộ theo quy định của pháp luật.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc đất tranh chấp:

Về công trình xây dựng tại khu đất tranh chấp: Hộ ông Ng xây công, dọc ranh giới có hàng rào xây dậu bằng sắt cách nhà ông Ch chiều ngang khoảng 0,2m chiều phần công trình nằm trên chỉ giới giao thông. Tiếp giáp là một căn bếp mái bằng khoảng $12m^2$ chạy dài hết phần đất là mái lợp tôn sát tường nhà ông Ch dài 19,38m; phía sau có kè làm tiếp giáp với nhà phần nhà mái bằng của hộ ông Ch.

Nhà ông Ch có mái tôn chiều dài 5m, chiều ngang 6,95m công trình làm trên chỉ giới giao thông và phần nương thoát nước của địa phương. Nhà mái bằng một tầng xây chạy dài 12m, có văng sang phía bên hộ ông Ng khoảng 12cm đến 0,15m. Nhà mái bằng xây năm 2014 phía sau không có văng.

Phần đất tranh chấp trên cơ sở các đương sự xác định ranh giới khi Tòa án xem xét thẩm định tại chỗ là $3,9m^2$. Diện tích đất hộ vợ chồng ông Ng sử dụng $205,4m^2$, hộ vợ chồng ông Ch sử dụng $108,7m^2$ (đã trừ phần diện tích đất tranh chấp theo xác định ranh giới của các hộ khi đo đạc; phần đất thuộc chỉ giới giao

thông, phần đất mương thoát nước). Hộ ông Ch đang sử dụng phần đất mương nước có cạnh mặt đường 1,25m, cạnh mặt giáp đất hộ ông Ngàn ở phía sau dài 1,42m.

Kết quả thu thập chứng cứ tại Chi nhánh văn phòng đất đai huyện Giao Thủy: Tại Chi nhánh văn phòng đất đai không lưu giữ bất cứ tài liệu gì liên quan đến hai hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông Ngàn Văn Ng và Lưu Công Ch.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Giao Thủy phát biểu ý kiến:

Việc tuân theo pháp luật về tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã tuân theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa, đương sự đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình.

Về việc giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ vào Điều 203 của Luật đất đai; các điều 175, 176 của Bộ luật Dân sự, chấp nhận đơn yêu cầu của nguyên đơn tại phiên tòa, căn cứ vào vắng mặt nhà ông Ch, xác định ranh giới đất của hộ ông Ng, ông Ch là đoạn thẳng cách tường nhà ông Ch 0,15m về phía đất hộ ông Ng; các bên có trách nhiệm tháo dỡ công trình không thuộc đất được quyền sử dụng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Hộ ông Ng và hộ ông Ch có quyền sử dụng hai thửa đất liền kề, đều đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các hộ chỉ không thống nhất về ranh giới nên xác định quan hệ pháp luật giải quyết là tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất.

[2] Nguồn gốc đất hộ ông Ng và hộ ông Ch là nhận chuyển nhượng của hộ ông Lưu Công H; hộ ông Ch nhận chuyển nhượng vào năm 1995 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 338212, ngày 19-8-1997; hộ ông Ng nhận chuyển nhượng năm 1999, được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 424471, ngày 28-6-2004. Các hộ sử dụng đất ổn định nhưng diện tích, vị trí đất, số thửa không phù hợp với hồ sơ địa chính do có nhầm lẫn, sai sót khi lập bản đồ qua các thời kỳ. Hiện cơ quan có thẩm quyền không còn lưu giữ biên bản mô tả, xác nhận mốc giới khi đo đạc lập bản đồ; các đương sự không có biên bản nhận mốc giới với nhau. Ngoài ra, khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ không đo đạc hiện trạng. Do vậy, không thể căn cứ vào số liệu diện tích đất, kích thước các cạnh theo số liệu của bản đồ địa chính để đánh giá và xác định ranh giới cũng như xác định việc các hộ lấn chiếm đất của nhau.

[3] Khi xem xét thẩm định tại chỗ, hộ ông Ng xác định ranh giới đất với hộ ông Ch theo tường nhà ông Ch; ông Ch xác định ranh giới cách tường nhà ông với hộ ông Ng 0,2m về phía đất nhà ông Ng nhưng các đương sự đều không đưa ra được căn cứ chứng minh cho quan điểm của mình. Các đương sự đều thừa nhận, nhà mái bằng (nhà chính) của hộ ông Ch được xây dựng nhiều năm trước khi hộ

ông Ng nhận chuyển nhượng đất. Hiện trạng nhà mái bằng này có văng mái nhô ra so với tường nhà về phía đất của hộ ông Ng khoảng rộng từ 0,12m đến 0,15m. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ vào công trình xây dựng này để xác định ranh giới đất của hai hộ cách tường nhà ông Ch khoảng cách 0,15m là phù hợp.

[4] Phần nhà mái tôn và một số công trình xây dựng khác của ông Ch; công trình xây dựng của ông Ng như nhà mái tôn hiện làm giáp tường nhà ông Ch, ống nước ngầm (theo lời trình bày của ông Ng) nằm trên đất không thuộc quyền sử dụng của các hộ. Vì vậy, các đương sự có trách nhiệm tháo dỡ trả lại đất cho chủ dụng theo ranh giới được xác định.

[5] Về sai lệch hồ sơ địa chính, số liệu tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất so với hiện trạng sử dụng: Trong vụ án này không có yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho các hộ nên không xem xét. Các hộ đã sử dụng đất ổn định theo hiện trạng, cơ quan quản lý đất đai xác định có sai sót trong việc quản lý địa chính và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy, cần kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, chỉnh lý để cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hiện trạng sử dụng cho các hộ.

[6] Công trình xây dựng của các đương sự gồm đoạn tường xây của hộ ông Ng; gian hàng xây cấp bốn, mái tôn của hộ ông Ch và một số công trình khác được xây dựng trên đất thuộc chỉ giới giao thông và phần mương thoát nước. Các đương sự buộc phải tháo dỡ công trình vi phạm này khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý, không thuộc phạm vi giải quyết vụ án.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu xác định ranh giới của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải nộp án phí không giá ngạch theo quy định.

[8] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định tại Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 175 và Điều 176 của Bộ luật Dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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; Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Văn Ng.

Xác định ranh giới quyền sử dụng đất của hộ ông Ngô Văn Ng và ông Lưu Công Ch là đoạn thẳng dài 19,36m song song cách tường nhà ông Ch 0,15m (có sơ đồ kèm theo).

Các đương sự có trách nhiệm tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên đất không thuộc quyền sử dụng theo ranh giới đã xác định để trả lại đất.

Các đương sự có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền, đăng ký để được cấp và điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Bản án này.

Kiểm nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền chỉnh lý hồ sơ địa chính và cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo ranh giới đã xác định và hiện trạng sử dụng của các hộ.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lưu Công Ch phải nộp 300.000 đồng. Trả lại ông Ngô Văn Ng đã nộp tạm ứng án phí theo Biên lai thu tiền số 0000164 ngày 13- 5- 2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Giao Thủy.

3. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

4. 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:

- Các đương sự;
- VKSND huyện Giao Thủy;
- VKSND tỉnh Nam Định;
- UBND xã A;
- UBND huyện Giao Thủy;
- Chi cục THADS Huyện;
- Lưu.

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

Vũ Ngọc Duyên