

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN NINH GIANG
TỈNH HẢI DƯƠNG**

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

Bản án số: 08/2024/DS-ST

Ngày 20/8/2024

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

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN NINH GIANG, TỈNH HẢI DƯƠNG

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm (HĐXX) gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Hà Xuân Trường.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Vũ Duy Tuấn; ông Vũ Hồ Phương

Thư ký phiên toà: Ông Nguyễn Văn Mạnh - Thư ký Toà án nhân dân huyện Ninh Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ninh Giang tham gia phiên toà: Bà Phạm Thị Yến - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Ninh Giang, mở phiên toà xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 31/2023/TLST-DS, ngày 21 tháng 11 năm 2023, về việc tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 11/2024/QĐXXST-DS ngày 22 tháng 7 năm 2024, giữa:

Nguyên đơn: Bà Lê Thị T, sinh năm 1949; Địa chỉ: Thôn 1, xã V, huyện Ninh Giang, tỉnh Hải Dương (Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Việt H, sinh năm 1974; Địa chỉ: Thôn 1, xã V, huyện Ninh Giang, tỉnh Hải Dương) - Có mặt

Bị đơn: Ông Trần Đình T, sinh năm 1967 và bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1966; Địa chỉ: Thôn 1, xã V, huyện Ninh Giang, tỉnh Hải Dương - Có mặt

Người có quyền lợi liên quan: UBND xã V, huyện Ninh Giang, tỉnh Hải Dương - Có đơn xin giải quyết, xét xử vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền trình bày: Bà Lê Thị T đã ly hôn với chồng ông Phạm Văn V từ năm 1982. Năm 1990 bà được UBND xã V cấp sử dụng riêng thửa đất số 2, diện tích 122m² (đất ở) và thửa đất số 3, diện tích 138m² (đất ao thừa), đều thuộc tờ bản đồ số 2, được UBND huyện Ninh Giang, tỉnh Hải Dương đã cấp GCNQSDĐ số G 495665, ngày 15/6/1996, chủ sử dụng bà Phạm Thị T (Đã đính chính mang tên bà Lê Thị T). Phía Tây giáp thửa đất của ông

T, bà M, phía Đông giáp đất bà Phúc, phía Nam giáp đường tỉnh lộ 392, phía Bắc giáp đất công và trạm điện. Hiện trạng khi được cấp đất là thùng vũng, năm 2000 bà xây nhà mái bằng 1/2 thửa đất phía giáp ranh đất bà Phúc, phần đất giáp ranh đất ông T chưa xây dựng công trình. Nguồn gốc đất của ông T đang sử dụng là của ông Bẫy, bà Thái mua đất của UBND xã V từ năm 1993, sau đó bà Thái bán thửa đất cho ông T, sau này được nhà nước hợp pháp hóa, cấp GCNQSDĐ cho ông T, bà M sử dụng. Sau khi được cấp đất gia đình ông Hay, bà Phúc vượt lập xây nhà trước, bà T xây sau, sau này bà Phúc bán đất cho gia đình ông Hồi sử dụng, ranh giới đất hai bên là chính giữa hai công trình nhà ở, không có tranh chấp. Năm 2012 hai bên đã kiểm tra đất và xác định ông T xây nhà cấp 4 làm dịch vụ xay sát lấn chiếm đất của bà, hai bên đã thống nhất ký bản cam kết nội dung ông T phải dỡ bỏ tường bao và một phần nhà xay sát để trả lại đất cho bà sử dụng theo đúng kích thước ghi trong GCNQSDĐ, sau đó ông T chỉ thực hiện phá dỡ một phần chân tường của nhà xay sát và bức tường bao ranh giới đất. Do ông T không trả lại đủ đất cho bà nên ngày 21 tháng 10 năm 2021, UBND xã V tiếp tục lập Biên bản làm việc, hai bên tiếp tục xác định ranh giới đất bà T căn cứ theo số đo tại cạnh phía Bắc 9.7m, phía Nam 10.2m (đo từ phía Đông sang phía Tây), tuy nhiên ông T, bà M vẫn không thực hiện trả đất cho bà. Do vậy đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông T, bà M phải dỡ bỏ công trình xây lấn chiếm để trả lại đất cho bà có diện tích khoảng 15 m²

Bị đơn trình bày: Tôi được sử dụng hợp pháp thửa đất số 41, tờ bản đồ số 44, diện tích 128 m², đất ở nông thôn, địa chỉ tại xã V, huyện Ninh Giang, UBND huyện Ninh Giang cấp GCNQSDĐ ngày 08/5/2020, chủ sử dụng Trần Đình T, Nguyễn Thị M. Phía Đông giáp đất bà T, phía Nam giáp đường tỉnh lộ 392, phía Bắc đất công và đất giáp trạm điện, phía Tây giáp thửa đất của tôi cho con trai Trần Đình Tiệp. Do có tranh chấp ranh giới nên UBND xã V đã tổ chức 4 lần hòa giải, hai bên đã thống nhất thỏa thuận tôi phải dỡ bỏ bức tường bao và một phần tường nhà cấp 4 xay sát để trả lại cho bà T, tôi đã phá dỡ một phần móng nhà cấp 4 và tường bao trả lại đất cho bà T nhưng bà T không đồng ý và khởi kiện, quan điểm của tôi thấy rằng thửa đất của tôi là không thừa không thiếu so với GCNQSDĐ, tôi không lấn chiếm, do vậy không nhất trí yêu cầu khởi kiện của bà T. Đề nghị Tòa án đo các thửa đất cạnh giáp ranh phía Đông đất bà T và ông Hồi để xác định ranh giới. Trường hợp tòa án giải quyết tôi có xây dựng nhà cấp 4 xay sát gạo lấn chiếm sang đất của bà T thì tôi tự nguyện dỡ bỏ, nếu tôi không lấn chiếm thì bà T phải có trách nhiệm bồi thường danh dự cho tôi.

Kết quả xác minh tại UBND xã V: Theo hồ sơ 299, hai thửa đất tranh chấp là đất nông nghiệp. Theo bản đồ và Sổ mục kê lập năm 1993 tại xã V xác định: Bà T được giao sử dụng thửa đất số 02, tờ bản đồ số 02, diện tích 122 m² đất ở và

thửa đất số 03 có diện tích 138 m² đất ao thừa hợp pháp lâu dài, có địa chỉ tại xã V, huyện Ninh Giang. Thửa đất được UBND huyện Ninh Thanh, tỉnh Hải Hưng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 15/6/1996, bà T sử dụng đất hợp pháp, ngoài việc gia đình ông T tranh chấp ranh giới thì thửa đất không tranh chấp với các hộ liền kề khác. Đối với thửa đất của ông T, bà M sử dụng có nguồn gốc được UBND xã V giao trái thẩm quyền cho bà Thái, ông Bẫy, Quyết định số 313/QĐ-UB, ngày 24/5/2004, UBND huyện Ninh Giang đã hợp pháp hóa sử dụng đất cho ông Nguyễn Đắc Bình (Con của bà Thái, ông Bẫy), ông Trần Đình T, bà Nguyễn Thị M nhận chuyển nhượng lại thửa đất, ngày 08/5/2020 ông T, bà M được UBND huyện Ninh Giang cấp GCNQSDĐ số thửa 41, tờ bản đồ số 44, diện tích 128 m², việc sử dụng đất là hợp pháp. Hiện trạng thửa đất do các bên sử dụng so với hồ sơ địa chính có sự chênh lệch về diện tích là do chủ sử dụng đất lấn chiếm đất công do UBND xã quản lý, trong quá trình giải quyết vụ án đề nghị Tòa án tạm giao cho người đang trực tiếp quản lý, sử dụng đất, sau này UBND xã sẽ xem xét xử lý theo quy định của pháp luật. UBND xã V đã nhiều lần tổ chức hòa giải, các bên đã thống nhất nội dung “Khi bà T cần dùng đến đất thì nhà ông T phải có trách nhiệm phá dỡ công trình theo đúng bìa đồ của bà T...”. Sau này do ông T không phá dỡ đúng như thỏa thuận nên xảy ra tranh chấp, UBND xã nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Đại diện VKSND huyện Ninh Giang tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của những người tham gia tố tụng đến trước thời điểm nghị án là đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đề nghị Hội đồng xét xử: Áp dụng Điều 166, 170, 202, 203 của Luật đất đai 2013; Điều 175, 176 Bộ luật dân sự; Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Luật phí và lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25/11/2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông Trần Đình T, bà Nguyễn Thị M phải phá dỡ công trình nằm trên đất lấn chiếm để trả lại cho bà Lê Thị T diện tích đất lấn chiếm theo đúng kích thước GCNQSDĐ của bà T có cạnh phía Bắc 9.7m, phía Nam 10.2m, phía Đông 12.2+13,2m, phía Tây 12.5+13.8m. Chấp nhận sự tự nguyện của nguyên đơn chịu toàn bộ chi phí tố tụng. Các đương sự là người cao tuổi được miễn tạm ứng án phí, án phí dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra công khai tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, HĐXX nhận định:

[1] Căn cứ vào hồ sơ địa chính của hai thửa đất tranh chấp và kết quả xác minh tại UBND xã V, có căn cứ xác định: Bà Lê Thị T được sử dụng riêng, hợp

pháp thửa đất số 2, diện tích 122m² đất ở và thửa số 03, diện tích 138m² đất ao thửa hợp pháp lâu dài, đều thuộc tờ bản đồ số 2; thửa đất được UBND huyện Ninh Thanh, tỉnh Hải Hưng cấp GCNQSDĐ ngày 15/6/1996, chủ sử dụng đất bà Phạm Thị T (đã đính chính Lê Thị T); ông Trần Đình T, bà Nguyễn Thị M, được sử dụng hợp pháp thửa đất số 41, tờ bản đồ số 44, diện tích 128m² đất ở nông thôn, đều có địa chỉ tại xã V, huyện Ninh Giang, được UBND huyện Ninh Giang cấp GCNQSDĐ ngày 08/5/2020. Cạnh phía Đông thửa đất của bà T đã xây dựng công trình nhà kiên cố giáp ranh với đất gia đình bà Phúc, sau đó bà Phúc chuyển nhượng đất cho ông Hồi, các chủ sử dụng đất đều thống nhất ranh giới, không có tranh chấp; cạnh phía Tây thửa đất chưa xây dựng công trình và tranh chấp ranh giới với thửa đất của ông T, bà M.

[2] Việc tranh chấp ranh giới nêu trên hai bên đã được hai bên thống nhất giải quyết theo Biên bản cam kết lập ngày 04/12/2012, nội dung “...*Qua kiểm tra ngày 01/12/2012 thì gia đình ông T có xây dựng một số công trình sang đất nhà bà T, cụ thể là: Phía trước đường 20 tường nhà máy xay sát xây sang đất bà T; phía Tây tường bao xây sang đất bà T. Vậy nay có bản cam kết này để sau này khi nhà bà T cần dùng đến đất thì nhà ông T phải có trách nhiệm phá dỡ công trình theo đúng bìa đồ của bà T là: Từ nhà ông Hay sang là 10.20m; đằng sau từ nhà ông Hay là 9.7m*”. Ngoài ra tại Biên bản làm việc do UBND xã V lập ngày 21 tháng 10 năm 2021, hai bên tiếp tục xác định ranh giới đất của bà T được xác định theo GCNQSDĐ, cụ thể là đo từ phía Đông về phía Tây để xác định cạnh phía Bắc 9.7m, cạnh phía Nam 10.2m. Thực hiện cam kết ông T đã phá dỡ tường bao ranh giới và một phần chân móng tường nhà cấp 4, phần còn lại chưa phá dỡ nên tiếp tục xảy ra tranh chấp. Tại phiên tòa các đương sự đều công nhận nội dung thỏa thuận nêu trên là đúng, do vậy được coi là chứng cứ để xem xét, giải quyết vụ án.

[3] Theo sơ đồ hiện trạng thửa đất đo vẽ từ năm 2014 đã thể hiện một phần nhà cấp 4 của ông T, bà M về phía Đông xây sang đất của bà T. Năm 2020 ông T, bà M được cấp GCNQSDĐ lần đầu, theo hồ sơ cấp GCNQSDĐ thì ranh giới hai thửa đất được xác định theo đúng sự thống nhất của các bên, cụ thể là xác định ranh giới theo kích thước thửa đất bà T theo GCNQSDĐ có cạnh phía Bắc 9.7m, phía Nam 10.2m, phía Đông 12.2+13,2m, phía Tây 12.5+13.8m, không xác định ranh giới theo hiện trạng công trình nhà cấp 4 và tường bao của ông T, bà M có cạnh phía Bắc 9.54m, cạnh phía Nam 10.15m.

[4] Về cạnh phía Đông đất bà T giáp ranh với đất ông Hồi có ranh giới là điểm giữa hai công trình nhà ở, được các bên công nhận, do vậy xác định là ranh giới lịch sử để làm cơ sở đo đạc, giải quyết tranh chấp, theo đó theo kết quả đo đạc hiện trạng xác định cạnh phía Bắc đất bà T 9.54m (thiếu 0.16m), cạnh phía Nam 10.15m (thiếu 0.05m) so với GCNQSDĐ. Về chiều dọc thửa đất tranh chấp theo

GCNQSDĐ là một đường thẳng, do vậy xác định ranh giới thửa đất của bà T và thửa đất của ông T, bà M là một đường thẳng kéo từ điểm 9.7m phía Bắc đến điểm 10.2m cạnh phía Nam.

[5] Căn cứ vào Bản cam kết và Biên bản làm việc thống nhất mốc giới của hai bên đương sự phù hợp với hồ sơ địa chính hai thửa đất như đã phân tích tại phần trên, có căn cứ xác định ông T, bà M đã xây dựng công trình lấn chiếm sang đất của bà T là 2,1 m², do vậy HĐXX buộc ông T, bà M phải có trách nhiệm phá dỡ một phần bức tường nhà xây sát và toàn bộ tường bao ranh giới được ngăn bằng các viên ngói proximang để trả lại cho bà T diện tích đất lấn chiếm theo không gian và lòng đất theo chiều thẳng đứng từ ranh giới thửa đất của bà T.

[6] Về án phí: Các đương sự là người cao tuổi nên được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 11, 26, 31, 236 Luật đất đai 2024; Điều 164, 166, 175 của Bộ luật dân sự; Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Luật phí và lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25/11/2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị T:

1.1 Xác nhận ông Trần Đình T, bà Nguyễn Thị M đã xây dựng một phần bức tường nhà cấp 4 và tường ranh giới được dựng bằng các viên ngói proximang lấn chiếm sang thửa đất số 2, tờ bản đồ số 2, diện tích 122 m² đất ở và thửa số 03, tờ bản đồ số 2, diện tích 138 m² đất ao thửa hợp pháp lâu dài (Diện tích hiện trạng 353,4 m²) tại xã V, huyện Ninh Giang; thửa đất do UBND huyện Ninh Thanh, tỉnh Hải Hưng cấp GCNQSDĐ ngày 15/6/1996 cho bà Phạm Thị T (đã đính chính Lê Thị T).

1.2 Xử buộc ông Trần Đình T, bà Nguyễn Thị M phải phá dỡ công trình nằm trên đất lấn chiếm để trả lại cho bà Lê Thị T diện tích đất tổng cộng là 2,1 m² (gồm các đoạn từ A1, A17, A18, A19, B4 = 1,1 m² và đoạn từ A19, B2, B1 A19 = 1.0 m²). Ranh giới thửa đất của bà Lê Thị T với ông Trần Đình T, bà Nguyễn Thị M được xác định là các đoạn từ B1, A19, B4, B5.

Trường hợp ông Trần Đình T, bà Nguyễn Thị M không tự nguyện phá dỡ thì sẽ bị cưỡng chế phá dỡ và chịu chi phí cưỡng chế phá dỡ theo quy định của pháp luật.

1.3 Tạm giao 96,8 m² đất dôi dư giáp cạnh phía Bắc của thửa đất cho bà Lê Thị T quản lý, sử dụng, sau này nhà nước xem xét xử lý theo quy định của pháp luật.

(Có sơ đồ đo vẽ chi tiết ranh giới đất bà T và phần diện tích ông T bà M lấn chiếm đất kèm theo bản án).

2. Về chi phí thẩm định và định giá tài sản: Chấp nhận sự tự nguyện của nguyên đơn chịu toàn bộ tiền chi phí thẩm định, định giá tài sản là 4.200.000 (Bốn triệu hai trăm ngàn đồng).

3. Về án phí: Nguyên đơn, bị đơn đều là người cao tuổi được miễn nộp tiền tạm ứng án phí và án phí dân sự sơ thẩm.

4. Quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm.

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 thoả 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, 7 a, 7 b 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 Ninh Giang;
- Chi cục THADS huyện Ninh Giang;
- Lưu hồ sơ.

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

Hà Xuân Trường

Nguyễn Tất Trọng

Phạm Huy Diệu

Hà Xuân Trường

[2] Việc tranh chấp ranh giới các bên đã thống nhất giải quyết theo Biên bản cam kết lập ngày 04/12/2012, nội dung “...*Qua kiểm tra ngày 01/12/2012 thì gia đình ông T có xây dựng một số công trình sang đất nhà bà T, cụ thể là: Phía trước đường 20 tường nhà máy xay sát xây sang đất bà T; phía Tây tường bao xây sang đất bà T. Vậy nay có bản cam kết này để sau này khi nhà bà T cần dùng đến đất thì nhà ông T phải có trách nhiệm phá dỡ công trình theo đúng bì đồ của bà T là: Từ nhà ông Hay sang là 10.20m; đằng sau từ nhà ông Hay là 9.7m*”. Ngoài ra hai bên còn thống nhất xác định ranh giới tại Biên bản làm việc thống nhất mốc giới đất thổ cư nhà bà T và ông T do UBND xã V lập ngày 21 tháng 10 năm 2021, đã thống nhất xác định điểm ranh giới đất phía Đông của bà T (giáp đất ông Hòi) và xác định ranh giới cạnh phía Tây đất bà T (giáp đất ông T) là căn cứ theo số đo theo GCNQSDĐ, có cạnh phía Bắc 9.7m, phía Nam 10.2m.

[3] Theo sơ đồ hiện trạng thửa đất đo vẽ năm 2014 thể hiện một phần nhà cấp 4 xây sát thóc, gạo của ông T về phía Đông đã xây sang đất của bà T. Năm

2020 ông T được cấp GCNQSDĐ lần đầu, ranh giới cấp GCNQSDĐ theo xác minh được xác định theo kích thước thửa đất bà T (cạnh phía Bắc 9.7m, phía Nam 10.2m), không xác định ranh giới theo hiện trạng và công trình nhà cấp 4 của ông T (cạnh phía Bắc 9.54m, phía Nam 10.15m), đây là lý do cạnh ranh giới theo GCNQSDĐ là một đường thẳng nhưng hiện trạng đất không là đường thẳng. Về cạnh phía Đông đất bà T giáp ranh với đất ông Hồi có ranh giới là điểm giữa hai công trình nhà ở, được các bên công nhận, do vậy xác định là ranh giới lịch sử để làm cơ sở đo đạc, giải quyết tranh chấp, theo đó xác định cạnh phía Bắc hiện trạng đất bà T thiếu 0.16m, cạnh phía Nam hiện trạng thiếu 0.05m so với GCNQSDĐ, chiều dài thửa đất phần giáp ranh công trình xây lấn chiếm không đồng đều, tổng cộng diện tích đất ông T xây dựng công trình lấn chiếm đất bà T là 3.2 m².

[4] Căn cứ vào Bản cam kết và Biên bản làm việc thống nhất mốc giới của hai bên đương sự phù hợp với hồ sơ địa chính hai thửa đất như đã phân tích tại phần trên, có căn cứ xác định ông T, bà M đã xây dựng công trình lấn chiếm sang đất của bà T, do vậy HĐXX chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông T, bà M phải có trách nhiệm phá dỡ một phần bức tường nhà xây sát và toàn bộ tường bao ranh giới để trả lại cho bà T diện tích đất lấn chiếm tổng cộng là 3.2 m², theo không gian và lòng đất theo chiều thẳng đứng từ ranh giới thửa đất của bà T.