

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: 78/2024/DS-ST

Ngày: 24 - 9 - 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 XUÂN TRƯỜNG, 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 Vũ Xuân Thuý;
- Ông Trần Đình Phấn.

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Văn Tùng - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Xuân Trường.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Xuân Trường tham gia phiên tòa:** Ông Đặng Xuân Tụ - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Xuân Trường, tỉnh Nam Định xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 53/2024/TLST-DS ngày 10 tháng 7 năm 2024 về việc “Tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 45/2024/QĐXXST-DS ngày 29 tháng 8 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 36/2024/QĐST-TCDS ngày 11 tháng 9 năm 2024, giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1952; địa chỉ: Xóm I, xã X, huyện X, tỉnh Nam Định;

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Nguyễn Thị T: Anh Lê Xuân T1, sinh năm 1984, địa chỉ Xóm I, xã X, huyện X, tỉnh Nam Định (văn bản uỷ quyền ngày 05/01/2024).

2. **Bị đơn:** Ông Nguyễn Công Q, sinh năm 1946 và bà Nguyễn Thị Thanh X, sinh năm 1950; địa chỉ: Xóm I, xã X, huyện X, tỉnh Nam Định (ông Q uỷ quyền cho bà X tham gia tố tụng, văn bản uỷ quyền ngày 05/8/2024)

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

- Chị Lê Thị Bích T2, sinh năm 1978, địa chỉ: số A, đường số A, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Chị Lê Thị T3, sinh năm 1981; địa chỉ: Tổ dân phố số C, thị trấn N, huyện G, tỉnh Nam Định.

(Chị T2 và chị T3 uỷ quyền cho anh Lê Xuân T1 tham gia tố tụng, văn bản uỷ quyền ngày 01/8/2024)

4. Người làm chứng

- Bà Nguyễn Thị T4, sinh năm 1934, địa chỉ: Xóm I, xã X, huyện X, tỉnh Nam Định.

- Ông Nguyễn Hồng C, sinh năm 1940, địa chỉ: Xóm I, xã X, huyện X, tỉnh Nam Định.

(Tại phiên toà có mặt anh T1, bà X).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, lời khai tại Tòa án, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Lê Xuân T1 trình bày:

Năm 2001 bố mẹ anh được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 450 và 454, tờ bản đồ 18 diện tích 179m² (đều là đất ở) đứng tên hộ ông Lê Xuân T5. Nhưng diện tích thực tế sử dụng là gần 300m² vì lý do năm 1994 gia đình anh có đổi mảnh đất của cụ Lê Văn T6 cho bà Nguyễn Thị T4 và được bà Tư N lại cho một phần đất do không có nhu cầu sử dụng. Việc trao đổi đất này thời điểm đó không có văn bản giấy tờ gì nhưng có người làm chứng là ông trưởng xóm lúc bấy giờ ông Nguyễn Hồng C.

Thửa đất có ranh giới phía bắc giáp với hộ nhà ông Nguyễn Công Q, ranh giới giữa 02 nhà có một khoảng không rộng khoảng 60cm kéo dài hết phần ranh giới giữa hai nhà khoảng gần 20m. Trên thửa đất này gia đình anh có xây 01 căn nhà 04 gian được xây từ năm 1974, nhà quay hướng nam, phía sau nhà anh (phía bắc) có trổ 02 cửa sổ mở bản lề, mở ra phần đất trống. Phía sau bức tường gia đình anh có xây những trụ cột dày khoảng 30cm đến hơn 40cm, cao khoảng hơn 01m theo từng gian nhà. Phần đất trống này gia đình anh cao hơn nền sân nhà bà X 50cm, mái ngói nhà còn để 30cm, văng cửa sổ cũng để 30cm có từ năm 1990 từ khi bố anh là ông T5 sửa nhà cho đến nay. Từ năm 1990 cho đến nay, ông Q, bà X không có ý kiến gì. Năm 2003 gia đình ông Q đã xây nhà và tường bao hết phần đất của gia đình ông, căn nhà ông xây quay hướng đông do gia đình ông đã xây hết đất nên hướng phía nam gia đình có trổ 01 cửa sổ nhỏ dạng cửa lùa.

Khoảng tháng 01 năm 2024 gia đình ông Q, bà X có gọi thợ về đập bức tường bao nhà ông Q đi và cho thợ xây bức tường mới sát vào chân tường của nhà anh, phần đất gia đình anh dùng để làm rãnh thoát nước và cho giọt chảy của mái tôn từ trước đến nay. Nay gia đình ông Q xây lấn sang phần đất nhà anh khoảng 40cm chiều rộng và kéo dài hết ranh giới, anh có nói không được xây nhưng gia đình ông Q, bà X không dừng lại nên đã xảy ra tranh chấp. Cơ sở xóm và xã đã

hoà giải nhưng không có kết quả.

Nay anh đại diện cho gia đình với tinh thần giải quyết một cách tốt đẹp nhất và giữ gìn tình cảm hàng xóm láng giềng về sau này, anh đề nghị Toà án giải quyết cho gia đình anh được lấy lại chiều ngang là 30cm và chiều dài là 17,7m tính từ mép tường nhà anh và yêu cầu ông Q, bà X phải có trách nhiệm tháo dỡ toàn bộ phần xây dựng và di chuyển toàn bộ cây cối trên đất để trả lại đất cho gia đình anh tránh tranh chấp về sau.

Tại bản tự khai và lời khai trong quá trình tố tụng, bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh X trình bày:

Gia đình bố mẹ bà là gia đình thuộc hộ nghèo giai cấp bản nông nên được nhà nước cấp cho 01 ngôi nhà 03 gian nhà gỗ thuộc phạm vi đất của gia đình địa chủ đã di cư vào N từ năm 1955. Bà là người duy nhất còn sống và chứng kiến sơ đồ lịch sử chia nhà của gia đình địa chủ. Nhà ông T5 xây bằng gạch bi từ năm 1974 sau 02 năm mới lấy bà T. Ông T5 đã xây hết tường bao quanh kể cả công trình phụ. Như vậy ranh giới đất đai đã rõ ràng, bà T không nắm được lịch sử đất đai nên bảo con trai làm đơn kiện tụng nhà bà. Như vậy, bà khẳng định là nhà bà không hề lấn chiếm đất nhà bà T. Tính từ chân tường nhà và công trình phụ của nhà bà T đã khẳng định chủ quyền đất nhà bà T từ ranh giới bức tường nhà bà T đổ về phía trước là thuộc về nhà bà T, còn từ chân tường nhà bà T trở về phía sau tức là đất nhà bà, gia đình bà T không có một mối quan hệ ràng buộc gì đối với đất nhà bà, tại sao lại có quyền đòi hỏi quyền lợi về phía gia đình nhà bà. Còn với bằng chứng lịch sử từ xưa đến nay, đất nhà bà đến đâu thì chủ quyền đất nhà bà đến đó. Đất nhà bà để trống hay xây gì đi nữa đó là quyền của gia đình bà. Chứ không phải đất bà để lại là vô chủ mà nhà bà T có quyền đòi hỏi quyền lợi ở phía sau nhà bà ấy. Khi ông T5 xây nhà xong có nói với vợ chồng bà cho ông ấy xây mấy cột trụ để đỡ nhà vì nhà xây bằng gạch bi, vợ chồng bà cũng đồng ý vì đất nhà ông bà mua cũng để làm sân và để làm rãnh tiêu nước cho xóm nên vợ chồng bà cũng để cho ông T5 mở cánh cửa sổ và hàng ngói che mưa trên cửa sổ. Nay căn cứ vào cột chống nhà cộng cửa sổ mở cánh mà đòi đất nhà bà thật là vô lý. Nếu nói về đất lịch sử được chia trong cải cách ruộng đất thì đất nhà bà còn 01 phần bếp mà hiện nay nhà ông T5 đã xây làm công trình phụ và chân móng nhà ông T5 còn ½ đất nhà bà ở đó.

Vì nhu cầu nghề chụp ảnh nên gia đình bà có xây bức tường để vẽ phong cảnh nên xây cách nhà bà T ra. Gia đình nhà bà xây nhà dưới rất nhỏ thu vào giữa còn 02 bên đều để đất trống để phòng khi 02 nhà 02 bên có xây nhà cao tầng thì nhà bà vẫn có không gian để hít thở. Một lần nữa bà khẳng định đất nhà bà có chủ quyền thuộc về nhà bà, bà không tranh chấp. Còn gia đình bà T không có một chút quyền lợi nào về phía đất nhà bà nên không có quyền đòi hỏi, gia đình bà T chỉ có quan hệ với sân chung ở cổng đi vào thôi.

Tại phiên hoà giải ngày 04/9/2024, bà X có ý kiến như sau: Bà đồng ý cắt cho gia đình bà T 25cm tính từ chân tường nhà bà T và từ đầu hồi nhà bà T chạy đến hết thổ đất nhà bà T. Nếu như gia đình nhà bà T không nhất trí thì bà đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ý kiến của anh T1 là đề nghị gia đình ông Q, bà Xuân C1 cho nhà anh 3cm từ chân tường nhà bà T và từ đầu hồi nhà bà T chạy đến hết thửa đất nhà bà T thì anh nhất trí còn nếu không anh đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật. Anh đề nghị Toà án về đo đạc và khảo sát lại để xác định ranh giới đất cho 02 gia đình.

Tại Đơn đề nghị ngày 22/7/2024, người làm chứng bà Nguyễn Thị T4 trình bày:

Quan hệ giữa bà và gia đình anh T1 (đại diện cho gia đình ông T5, bà T) chỉ là quan hệ hàng xóm với nhau chứ không có anh em họ hàng gì. Năm 1994 gia đình nhà anh T1 có thực hiện trao đổi đất với gia đình bà, để thuận tiện cho việc sử dụng nên giữa 02 gia đình đã thực hiện trao đổi đất cho nhau. Bà xin cam đoan những lời khai trên là đúng sự thật nếu sai bà hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật. Do hiện nay tuổi đã cao, sức khỏe yếu, đi lại khó khăn do vậy bà đề nghị được vắng mặt tại các phiên hòa giải và phiên tòa.

Tại Đơn đề nghị xác nhận việc trao đổi đất ngày 01/7/2024, anh Lê Xuân T1 và người làm chứng ông Nguyễn Hồng C trình bày:

Nay anh làm đơn đề nghị bà Nguyễn Thị T4 (người có đất đổi) và ông Nguyễn Hồng C (trưởng xóm lúc bấy giờ) xác nhận cho gia đình anh việc đổi đất giữa hai gia đình là có và là nguyên nhân chính dẫn đến diện tích dư ra so với sổ đỏ cấp năm 2001. Sự trao đổi đất xảy ra từ năm 1994, gia đình bố mẹ anh là ông bà Lê Xuân T5 có thực hiện trao đổi đất với gia đình nhà bà T4 cụ thể như sau:

- Cụ Lê Văn T6 (là bố đẻ của ông Lê Xuân T5) có 01 mảnh đất nằm phía trong cùng rồi đến mảnh đất nhà bà Nguyễn Thị T4, phía ngoài cùng là nhà ông T5 (ông T5 là con trai của cụ T6) để tiện cho việc trông coi cũng như chăm sóc mẹ già (tức là mẹ đẻ của ông T5 khi đó cụ ông đã chết) thì giữa 2 gia đình nhà ông bà T5 và bà T4 có thực hiện trao đổi đất cho nhau. Nhà bà T4 vào phía trong cùng còn nhà cụ T6 ra phía ngoài để liền thổ với nhà ông bà T5 với tổng diện tích đổi là hơn 40m² và nhà bà T4 có 01 mảnh đất giáp với bờ ao do không có nhu cầu sử dụng nên đã nhượng lại cho gia đình bố anh là ông T5 sử dụng.

- Việc đổi đất giữa 2 gia đình ngày đó thực hiện có sự chứng kiến của ông trưởng xóm là ông Nguyễn Hồng C.

- Vì bố anh là ông T5 đã chết năm 2016 nay do việc tranh chấp đất đai giữa gia đình anh với gia đình ông bà Quyền và đã được UBND xã X giải quyết nhưng không thành nên phải đề nghị Tòa án nhân dân huyện Xuân Trường giải quyết

nên anh làm đơn này đề nghị ông Nguyễn Hồng C (thời gian đó đang làm trưởng xóm) để xác nhận việc đổi đất này cho gia đình anh, để anh có căn cứ củng cố hồ sơ liên quan đến việc giải quyết của Tòa án.

Trong đơn, ông C đã xác nhận ông làm trưởng xóm P (nay là xóm I), xã X, ông được biết gia đình bà T4 và gia đình ông T5 có thực hiện việc đổi đất cho nhau là đúng sự thật và có ký xác nhận của bà Nguyễn Thị T4.

Kết quả thu thập chứng cứ tại UBND xã X và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X thể hiện:

Về nguồn gốc đất qua các thời kỳ:

Theo bản đồ địa chính xã X lập năm 1987 và Sổ mục kê năm 1987 thì:

- Thửa đất nhà bà T đã sử dụng là thửa số 629, tờ bản đồ số 5, diện tích 269m² đều là thổ cư, đứng tên chủ sử dụng là T4, T5, T6 (bố ông T5).

- Thửa đất nhà ông Q, bà X đang sử dụng là thửa số 623, tờ bản đồ số 5, diện tích 336m², đứng tên chủ sử dụng là L, Q1 (con ông L), R (bố đẻ bà X), L1 đều là thổ cư.

Theo bản đồ địa chính xã X lập năm 1992:

- Thửa đất nhà bà T đang sử dụng là thửa 450 và 451, tờ bản đồ 18, tổng diện tích 179m² đều là thổ cư; đứng tên chủ sử dụng là T5.

- Thửa đất nhà ông Q, bà X đang sử dụng là thửa đất số 376, tờ bản đồ số 18, diện tích là 182m², đều là đất ở; đứng tên chủ sử dụng đất là Q.

Theo bản đồ địa chính xã X lập năm 2007:

- Thửa đất nhà bà T đang sử dụng là thửa 46, tờ bản đồ 27, diện tích 284m²; đứng tên chủ sử dụng đất là T5; đều là đất ở.

Theo địa phương được biết thì diện tích tăng lên đáng kể là do có sự trao đổi đất giữa ông T6 (bố đẻ ông T5) và hàng xóm là bà Nguyễn Thị T4.

- Thửa đất nhà ông Q, bà X đang sử dụng là thửa đất số 47, tờ bản đồ số 27, đứng tên chủ sử dụng là Quyền, diện tích là 189,5m², đều là đất ở.

Theo kết quả đo đạc thực tế ngày 20/8/2024: Diện tích đất tại vị trí hai hộ đang tranh chấp là 10,2m².

Theo bản đồ địa chính xã X qua các thời kỳ thì phân ranh giới giữa gia đình ông T5, bà T và gia đình ông Q, bà X không thể hiện có rãnh tiêu nước hay lối đi chung.

Quá trình sử dụng đất của các hộ:

- Thửa đất nhà bà T đang sử dụng đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2001, diện tích 179m² đều là đất ở, đứng tên chủ sử dụng là hộ ông Lê Xuân T5. Thửa đất nhà ông Q, bà X đang sử dụng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quá trình cấp giấy chứng nhận cho hộ ông Lê Xuân T5

thì không ai có ý kiến, đơn từ gì. Về hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Lê Xuân T5 thì địa phương không lưu giữ.

Quá trình sử dụng đất từ trước đến thời điểm xảy ra sự việc lần này thì các hộ không có ý kiến hay tranh chấp gì.

Khi có đơn đề nghị giải quyết tranh chấp đất đai giữa hai hộ thì địa phương cũng đã báo các hộ lên trụ sở để hòa giải và lập biên bản. Các bên cũng đã có sự thống nhất với nhau về ranh giới theo hướng chia đôi khoảng tranh chấp giữa hai nhà làm ranh giới. Nhưng khi xuống đo đạc để xác định ranh giới giữa hai nhà để lập biên bản hòa giải thành thì phía nhà bà X lại không đồng ý. Do đó, việc hòa giải ở địa phương không thành và đương sự đã có đơn khởi kiện đến Tòa án.

Quan điểm chung của địa phương: Đề nghị Tòa án phân tích, giải thích để các đương sự tự giải quyết với nhau, giữ gìn tình cảm làng xóm. Trường hợp không được thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, căn cứ vào tình hình thực tế hai hộ đang sử dụng và theo mốc giới đã xác định từ khi ông T5, bà T xây nhà vào năm 1974 thì mốc giới đã được xác định giữa hai nhà là mái ngói và ô văng cửa sổ nhà ông T5, bà T đưa sang bên phía đất nhà ông Q, bà X là 30cm. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết cho hộ ông T5, bà T được sử dụng phần mái ngói và ô văng cửa sổ là 30cm. Chiều dài tính từ mép tường nhà bà T (từ đầu ngõ, cổng nhà bà X) chạy đến hết đất nhà bà T đều là 30cm.

* Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 20/8/2024 thể hiện:

- Đối với các công trình, tài sản tại vị trí tranh chấp: Từ cổng nhà ông Q đi vào giáp đất nhà ông T5 có 01 bể cá và hòn non bộ trang trí, cạnh bể cá có 01 bồn hoa.

- Phía sau nhà ông T5 có 02 ô văng cửa sổ đưa ra về phía đất nhà ông Q kích thước lần lượt là 0,3m x 1,1m và 1,3m x 0,26m và 02 trụ dưới chân tường nhà xây năm 1974.

- 02 trụ dưới chân tường sau nhà ông T5 do ông T5 xây dựng sau khi xây nhà. Trụ giáp ngõ và cạnh vườn hoa kích thước 0,33m tính từ chân tường về phía đất ông Q, trụ thứ 02 giáp bể nước nhà ông T5 về phía đất nhà ông Q 0,44m.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Xuân Trường tại phiên tòa phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục do Bộ luật Tố tụng dân sự quy định. Đối với nguyên đơn đã chấp hành đúng pháp luật tố tụng; bị đơn chưa chấp hành đúng nghĩa vụ tham gia tố tụng.

Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ vào các Điều 174, 175, 176, 357, 468, 589 của Bộ luật Dân sự; Điều 12, Điều 95; khoản 5, 7 Điều 166; Điều 170; khoản 1 Điều 203 của Luật đất đai; đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Xác định ranh giới quyền sử dụng đất giữa hộ bà T và hộ ông Q

là phần mái ngói và ô văng cửa sổ chiều ngang tính từ mép tường nhà bà T đều là 30cm, chiều dài là 17,7m (điểm đầu tính từ mép tường nhà bà T giáp với cổng nhà bà X).

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: Các đương sự đã thực hiện đúng các quyền, nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Bà T khởi kiện đối với bị đơn là ông Q, bà X về yêu cầu xác định ranh giới quyền sử dụng đất; yêu cầu gia đình ông Q, bà X phải có trách nhiệm tháo dỡ bức tường bi và trả lại đất lấn chiếm. Đây là quan hệ pháp luật về việc tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Xuân Trường, tỉnh Nam Định theo định tại khoản 9, khoản 14 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung xác định ranh giới đất giữa hai nhà: Nguyên đơn yêu cầu xác định ranh giới quyền sử dụng đất, yêu cầu gia đình ông Q, bà X phải có trách nhiệm tháo dỡ bức tường bi để trả lại đất lấn chiếm. Do trước đó vào tháng 01 năm 2024 gia đình ông Q, bà X đã xây tường lấn sang đất nhà bà T, gia đình bà T đã báo lên UBND xã X. UBND xã đã tiến hành hoà giải nhưng không thành. Nay bà đề nghị Toà án xác định ranh giới đất của vợ chồng bà với gia đình ông Q, bà X. Nay bà chỉ yêu cầu Toà án xác định ranh giới đất của bà T với đất nhà ông Q, bà X là mốc giới lịch sử có từ năm 1974 cho đến nay là đường thẳng song song điểm đầu tính từ mép tường nhà bà T giáp với cổng nhà ông Q kéo dài 17,7m và cách mép tường nhà bà T đang sử dụng về phía đất hộ ông Q, bà X đều là 0,30m với tinh thần giải quyết một cách tốt đẹp nhất và giữ gìn tình cảm hàng xóm láng giềng, tránh tranh chấp về sau.

[4] Theo lời khai của các đương sự, căn cứ vào các tài liệu địa chính hai thửa đất do các cơ quan quản lý đất đai của địa phương cung cấp, Biên bản thu thập chứng cứ; Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ hiện trạng sử dụng đất của hộ bà T và hộ ông Q và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì hai thửa đất đang tranh chấp giữa bà T và hộ ông Q đều thừa nhận không có biến động do giao dịch dân sự chuyển quyền hoặc giải quyết tranh chấp của cơ quan có thẩm quyền.

[5] Kết quả đo đạc thực tế diện tích đất tranh chấp đã xác định: Phía sau nhà ông T5 có 02 ô văng cửa sổ đưa ra về phía đất nhà ông Q kích thước lần lượt là 0,3m x 1,1m và 1,3m x 0,26m và 02 trụ dưới chân tường nhà xây năm 1974.

- 02 trụ dưới chân tường sau nhà ông T5 do ông T5 xây dựng sau khi xây nhà. Trụ giáp ngõ và cạnh vườn hoa kích thước 0,33m tính từ chân tường về phía

đất ông Q, trụ thứ 02 giáp bề nước nhà ông T5 về phía đất nhà ông Q 0,44m. Việc xác định ranh giới cho các hộ không thể căn cứ vào diện tích đất thực tế của các hộ thừa hay thiếu so với số liệu địa chính cũng như số liệu ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để xác định các hộ có lấn chiếm đất của nhau hay không mà còn phải căn cứ vào các tài liệu chứng cứ khác để xác định. Các đương sự chỉ tranh chấp về ranh giới đất, chứ không đề nghị xem xét về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[6] Từ những phân tích nêu trên và căn cứ các tài liệu thu thập được, cũng như ý kiến của anh T5 đại diện cho gia đình bà T yêu cầu chỉ lấy lại 0,30m chiều ngang từ mép tường nhà bà T sang đất nhà ông Q, chiều dài là 17,7m để cho gia đình mở cửa sổ và mái ngói chảy xuống đất chứ không yêu cầu lấy lại hết đất. Phần còn lại, gia đình bà T sẽ nhường lại cho gia đình ông Q sử dụng. Hội đồng xét xử xét thấy, yêu cầu của gia đình bà T là hoàn toàn tự nguyện, không trái quy định của pháp luật nên cần được chấp nhận.

[7] Về án phí: Yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn ông Q, bà X 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 174, 175, 176, 357, 468, 589 của Bộ luật Dân sự; Điều 12, 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 ban 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 bà Nguyễn Thị T đối với ông Nguyễn Công Q, bà Nguyễn Thị Thanh X về việc xác định ranh giới quyền sử dụng đất.

2. Xác định ranh giới quyền sử dụng đất giữa hộ bà Nguyễn Thị T và hộ ông Nguyễn Công Q là đường thẳng song song điểm đầu tính từ mép tường nhà bà T giáp với cổng nhà ông Q kéo dài 17,7m và cách mép tường nhà bà T đang sử dụng về phía đất hộ ông Q, bà X đều là 0,30m.

3. Buộc ông Nguyễn Công Q, bà Nguyễn Thị Thanh X phải tháo dỡ phần xây dựng, di chuyển cây cối sang phần đất hộ bà Nguyễn Thị T theo ranh giới đã xác định ở trên.

Các đương sự có nghĩa vụ kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất theo ranh giới đã được xác định trong bản án này.

(có sơ đồ kèm theo bản án).

4. Về án phí: Ông Nguyễn Công Q, bà Nguyễn Thị Thanh X phải nộp 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- H lại cho bà Nguyễn Thị T số tiền 300.000đ đã nộp tạm ứng theo biên lai thu số 0000210 ngày 10/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuân Trường.

3. Quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

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 và người phải thi hành án có quyền thoả 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:

- TAND + VKSND tỉnh Nam Định;
- VKSND huyện Xuân Trường;
- Chi cục THADS huyện Xuân Trường;
- UBND xã Xuân Hồng;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu văn phòng.

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

Phạm Văn Thung