

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN HẢI HẬU
TỈNH NAM ĐỊNH**

Bản án số: 16/2024/DS-ST

Ngày: 25-01-2024

V/v: “*Tranh chấp ranh giới
quyền sử dụng đất; Yêu cầu bồi thường
thiệt hại ngoài hợp đồng*”.

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

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HẢI HẬU, TỈNH NAM ĐỊNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hằng.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Đỗ Việt Hùng;

Ông Lưu Văn Đê.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Kim Dung - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thọ - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 01 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 132/2023/TLST-DS ngày 16 tháng 10 năm 2023 về việc “*Tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất và Yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 08/2024/QĐXXST-DS ngày 05 tháng 01 năm 2024 giữa:

- *Nguyên đơn:* Ông Vũ Văn S, sinh năm 1966; địa chỉ: Xóm Trung Châu, xã HC, huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định. “có mặt”

- *Bị đơn:* Ông Lê Trung T, sinh năm 1960; địa chỉ: Xóm Trung Châu, xã HC, huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định. “có mặt”

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

1. Bà Vũ Thị D, sinh năm 1972; địa chỉ: Xóm Trung Châu, xã HC, huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định. “có mặt”

2. Bà Vũ Thị K, sinh năm 1964; địa chỉ: Xóm Trung Châu, xã HC, huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định. “có mặt”

Người làm chứng:

Ông Phạm Văn Thu, sinh năm 1959; địa chỉ: Xóm Trung Châu, xã HC, huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định. “vắng mặt có lý do”.

NỘI D VỤ ÁN:

** Tại đơn khởi kiện, bản tự khai và lời khai trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn là ông Vũ Văn S có quan điểm trình bày:*

Ông Vũ Văn S cùng mẹ là cụ Vũ Thị Hải sinh sống và định cư lâu dài trên thửa đất thuộc xóm Trung Châu, xã HC. Năm 2000, ông S được cụ Hải cho thửa đất đang sinh sống và được Ủy ban nhân dân huyện Hải Hậu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 14/09/2000 tại thửa số 41, tờ bản đồ số 17, diện tích 620m², ở xã HC đứng tên hộ ông Vũ Văn S. Ngày 08/6/2022 được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Nam Định cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất trên mang tên ông Vũ Văn S, bà Vũ Thị D. Vào năm 1990, vợ chồng ông T mua lại thửa đất của ông Phạm Văn Thu có cạnh phía Đông giáp hộ ông S (cụ Hải), khi mua bán hai bên không đo đạc và không có sổ đo cụ thể. Năm 2000, hộ ông T được UBND huyện Hải Hậu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 14/9/2000 tại số 42, tờ bản đồ số 17, diện tích 425m² ở xóm Trung Châu, xã HC đứng tên hộ ông Lê Văn T.

Đầu năm 2023, gia đình ông S thuê công ty TNHH Ân K đo đạc hiện trạng thửa đất theo mô hình đúng như trên sơ đồ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và diện tích thể hiện trên sổ đỏ và tiến hành xây dựng hàng rào ngăn cách mốc giới với hộ ông T thì bị ông bà T cản trở không cho xây và đập phá rào, cọc vì cho rằng diện tích 8m², cụ thể: Cạnh phía Bắc dài 0.6m, cạnh phía Đông dài 21.3m; cạnh phía Tây dài 21.1m; cạnh phía Nam dài 0.17m hộ gia đình S xây dựng tường rào là đất của gia đình ông T được quyền sử dụng.

Sau khi hai bên tranh chấp, gia đình ông S đã nhiều lần đề nghị UBND xã HC hòa giải nhưng đều không thành nên đến nay ông S khởi kiện tại Tòa án và đề nghị Tòa án:

Xác định ranh giới của gia đình ông và gia đình ông T, bà K theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hai bên gia đình đã được cấp nhà nước cấp và buộc ông T, bà K trả cho gia đình ông phần đất bị lấn chiếm là 8m², cụ thể: Cạnh phía Bắc dài 0.6m, cạnh phía Đông dài 21.3m; cạnh phía Tây dài 21.1m; cạnh phía Nam dài 0.17m và bồi thường thiệt hại tổn thất do hành vi tháo dỡ tường và lưới B40 do gia đình ông T đã phá hoại tài sản của ông đã gây ra.

Trong quá trình tố tụng ông S xin rút yêu cầu bồi thường thiệt hại tổn thất do hành vi tháo dỡ tường rào và lưới B40 gia đình ông T đã phá hoại tài sản của ông đã gây ra, xin tự khắc phục.

** Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là ông Lê Trung T trình bày:*

Về nguồn gốc thửa đất số 42, tờ bản đồ số 17, đứng tên ông Lê Văn T (Lê Trung T) là do vợ chồng ông T nhận chuyển nhượng của ông Phạm Văn Thu (Phạm Xuân Thu) vào năm 1990. Vợ chồng ông T, bà K sử dụng đất ổn định từ

đó đến nay theo đúng mốc giới mà ông Thu đã chỉ cho vợ chồng ông bà khi mua đất. Khi mua đất các bên tự chỉ mốc giới cho nhau mà không mời chính quyền địa phương chứng kiến; tự viết giấy viết tay với nhau và ông bà đã giao nộp toàn bộ giấy tờ viết tay cho UBND xã HC tại thời điểm được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2000 nên không còn tài liệu viết tay với ông Thu. Trên đất hiện nay vẫn còn một hố tiêu đã cũ không sử dụng nữa do gia đình ông Thu xây dựng có một phần góc nhỏ được cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông S. Theo ông T mốc giới của hai thửa đất là điểm cách hố tiêu là 20phân (0,2m), điểm mốc cạnh phía Bắc thửa là cây xanh cạnh mép ao, ranh giới giữa hai hộ là đường thẳng nối hai điểm này với nhau. Gần đây ông S tự ý mời đơn vị đo đạc về đo đất, tự ý xây hàng rào thép B40 và dựng cột bê tông trên đất nhà ông nên ông bà mới bức xúc mà phá khoảng 80% lưới và nhổ một cột bê tông ông S xây dựng. Về công làm hàng rào này theo ông chỉ hết khoảng một ngày công xây dựng. Theo ông T là gia đình ông T đã sử dụng đúng mốc giới từ trước đến nay nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông S về tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất.

Về yêu cầu khởi kiện đòi bồi thường ngoài hợp đồng đối với việc tháo dỡ tường rào và lưới B40 của ông, nay ông S đã rút yêu cầu nên ông T cũng không có ý kiến gì.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Vũ Thị D nhất trí với quan điểm trình bày của ông Vũ Văn S.*

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Vũ Thị K nhất trí với quan điểm trình bày của ông Lê Trung T(Lê Văn T).*

** Người làm chứng là ông Phạm Văn Thu trình bày:*

Nguồn gốc thửa đất số 42, tờ bản đồ số 17, xã HC hiện nay vợ chồng ông T đang sử dụng là do vợ chồng ông chuyển nhượng cho vợ chồng ông T vào khoảng năm 1990. Khi nhận chuyển nhượng cũng như khi chuyển nhượng cho vợ chồng ông T thì ông Thu cũng không biết diện tích số đo chiều cạnh cụ thể của thửa đất là bao nhiêu vì khi đó sử dụng chưa được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các bên mua bán tự chỉ mốc giới không có hộ liên kê và mời đại diện chính quyền địa phương chứng kiến. Sau khi viết giấy mua bán thì bên mua sử dụng và sau đó người mua kê khai làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như thế nào ông không được biết. Theo ông Thu tại ranh giới giữa hai thửa đất thời điểm trước đây ông Thu có xây một hố tiêu và có hàng cây đa che chắn, tuy nhiên hiện nay hàng cây đa đã chặt bỏ, còn thời điểm ông sử dụng và có xây hố tiêu đó thì ông chưa được nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, mà ranh giới hai hộ sử dụng thời điểm ông bán cho ông T hiện nay không còn

nên ông không xác định được. Do điều kiện đi làm xa nên ông Thu xin vắng mặt tại các buổi làm việc và phiên xét xử của Tòa án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hải Hậu tại phiên tòa phát biểu ý kiến:

Áp dụng các Điều 175 Bộ luật dân sự, Điều 166, 170 Luật Đất đai năm 2013, Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Văn S.

Xác định ranh giới giữa thửa đất 41, tờ bản đồ số 17, xã HC của gia đình ông Vũ Văn S và thửa 42, tờ bản đồ số 17, xã HC của hộ ông Lê Văn T theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp là một đường thẳng nối ba điểm số 2, 3 và 4 theo kết quả đo đạc ngày 20/11/2023 của công ty Ân K.

Buộc gia đình ông T, bà K trả cho gia đình ông S phần quyền sử dụng đất là 8m² giới hạn bởi các điểm (2,3,13,8,2) như kết quả đo đạc ngày 20/11/2023 của Công ty Ân K.

- Đình chỉ yêu cầu của ông Vũ Văn S về bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng.

Các vấn đề khác, đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] *Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền:* Ông Vũ Văn S có đơn khởi kiện vợ chồng ông Lê Trung T về quan hệ “Tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất và Yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng”; Bị đơn và vị trí đất đang tranh chấp đều có địa chỉ tại xã HC, huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Hải Hậu theo định tại Khoản 6, khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] *Về thủ tục tố tụng:* Tại phiên Tòa, người làm chứng là ông Phạm Văn Thu vắng mặt theo ý kiến xin vắng mặt, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt ông Thu là đúng quy định tại Điều 229 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] *Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối việc xác định ranh giới quyền sử dụng đất:*

[3.1] *Về hồ sơ địa chính:*

Nguồn gốc thửa đất số 41, tờ bản đồ số 17, vợ chồng ông Vũ Văn S, bà Vũ Thị D được bố mẹ tặng cho. Ngày 14/9/2000, được cấp Giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất số S352459 đứng tên hộ ông Vũ Văn S, Ngày 08/6/2022, thửa đất được cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới số DD 734140, đứng tên ông Vũ Văn S, bà Vũ Thị D. Quá trình sử dụng từ bản đồ 299 năm 1987 thể hiện tên Bài, thửa đất 455, tờ bản đồ số 1/2, diện tích 798m². Từ Bản đồ địa chính năm 2000 cho đến các tài liệu khác thể hiện thống nhất thửa đất số 41, tờ bản đồ số 17, diện tích 620m².

Nguồn gốc thửa đất số 42, tờ bản đồ số 17, vợ chồng ông Lê Trung T, bà Vũ Thị K nhận chuyển nhượng. Ngày 14/9/2000, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S352448. Tại Bản đồ 299 năm 1987 không được thể hiện. Từ Bản đồ địa chính năm 2000 cho đến các tài liệu khác thể hiện thống nhất thửa đất số 42, tờ bản đồ số 17, diện tích 425m².

[3.2] Về kết quả thẩm định tại chỗ:

Theo kết quả thẩm định tại chỗ thì thấy rằng thửa đất số 41, thửa đất số 42, thuộc tờ bản đồ số 17, xã HC đều có một phần đất được sử dụng để làm đường. Tuy nhiên, qua xem xét thẩm định hồ sơ địa chính tại cơ quan có thẩm quyền cũng như tại UBND xã HC thì thấy rằng không có văn bản thể hiện việc thu hồi đất hay việc các bên đương sự tự nguyện hiến đất để sử dụng làm đường. Do vậy, cần khẳng định phần đất tại vị trí S3 vẫn thuộc quyền sử dụng của ông S, bà D; vị trí S6 vẫn thuộc quyền sử dụng của ông T, bà K.

Như vậy, ông S, bà D đang sử dụng phần đất tại thửa đất số 41, tờ bản đồ số 17, xã HC gồm diện tích $(S1+S3) = (582m^2 + 30m^2) = 612m^2$, thiếu 8m² so với hồ sơ địa chính.

Ông T, bà K sử dụng phần đất tại thửa 42, tờ bản đồ số 17, xã HC, gồm diện tích $(S4+S5+S6) = (410m^2+9m^2+15m^2) = 434m^2$, thừa 9m² so với hồ sơ địa chính.

Phần diện tích hai bên đang tranh chấp là phần đất $S2 = 8m^2$.

[3.3] Các bên đương sự đều khai nhận quá trình sử dụng đất từ trước đến nay hai hộ không xác định ranh giới rõ ràng với nhau, tự ý xác định mô mốc, không báo chính quyền địa phương, không thông báo cho các hộ liền kề chứng kiến. Trước khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, về phía hộ ông S là được bố mẹ tặng cho, còn phía hộ ông T là nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Thu. Tuy nhiên, bản thân ông Thu cũng không xác định rõ ranh giới, khi chuyển nhượng cũng không có số đo chiều cạnh, diện tích cụ thể, không có đại diện địa phương chứng kiến xác nhận. Như vậy, mặc dù ông S, ông T sử dụng đúng phần đất được chủ sử dụng trước đây giao cho nhưng việc xác định ranh giới giữa hai hộ là chưa có. Do vậy, việc phía ông T khai nhận các điểm mốc phía Nam là cột điện, phía Bắc có gốc cây xanh và tại giữa thổ có hố tiêu là

điểm mốc, vật mốc; việc ông T cho rằng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đúng diện tích đất gia đình ông bà sử dụng là không có cơ sở chấp nhận.

[3.4] Căn cứ vào hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, căn cứ vào hiện trạng sử dụng và lời trình bày đương sự, đo đạc thực tế mô mốc do các đương sự kê khai cung cấp chỉ mốc giới thì thấy hiện nay ông T, bà K sử dụng thửa đất so với hồ sơ địa chính được cấp. Hộ ông S, bà D sử dụng thiếu đất so với hồ sơ địa chính được cấp. Vì vậy yêu cầu tranh chấp về ranh giới của ông S là có cơ sở chấp nhận.

Do đó, xác định ranh giới quyền sử dụng đất cụ thể như sau: Xác định ranh giới giữa hai thửa đất 41, tờ bản đồ số 17 đứng tên ông Vũ Văn S, bà Vũ Thị D xã HC theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD 734140 ngày 08/6/2022 và Thửa đất số thửa 42, tờ bản đồ số 17 đứng tên hộ ông Lê Văn T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S352448 ngày 14/9/2000 là đường thẳng nối các điểm (2,3,4).

Xác định phần đất S2 được giới hạn bởi các điểm (2,3,13,8,2) thuộc quyền sử dụng của ông Vũ Văn S, bà Vũ Thị D.

(Có sơ đồ kèm theo)

[4] Về yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng: Ông Vũ Văn S rút yêu cầu về bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng, Hội đồng xét xử đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông S về bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng.

[5] Về chi phí tố tụng: Về chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản, ông S đã nộp tạm ứng và không yêu cầu Hội đồng xét xử xem xét giải quyết do đó không giải quyết.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn là ông Vũ Văn S được chấp nhận. Do đó ông T, bà K phải liên đới nộp theo quy định của pháp luật. Nhưng ông T thuộc đối tượng người cao tuổi có đơn xin miễn án phí nên được miễn theo quy định pháp luật.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 175 của Bộ luật Dân sự; khoản 1 Điều 147, các Điều 165, 228, 241, 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Văn S về Tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất.

Xác định ranh giới giữa hai thửa đất 41, tờ bản đồ số 17 đứng tên ông Vũ Văn S, bà Vũ Thị D xã HC theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD 734140 ngày 08/6/2022 và Thửa đất số thửa 42, tờ bản đồ số 17 đứng tên hộ ông Lê Văn T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S352448 ngày 14/9/2000 là đường thẳng nối các điểm (2,3,4).

Xác định phần đất S2 được giới hạn bởi các điểm (2,3,13,8,2) thuộc quyền sử dụng của ông Vũ Văn S, bà Vũ Thị D.

Xác định ranh giới đất thửa 41, tờ bản đồ số 17 đứng tên ông Vũ Văn S, bà Vũ Thị D xã HC theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD 734140 ngày 08/6/2022 được giới hạn bởi các điểm (10,9,8,2,3,4,12,11,10).

Xác định ranh giới thửa đất số thửa 42, tờ bản đồ số 17 đứng tên hộ ông Lê Văn T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S352448 ngày 14/9/2000 được giới hạn bởi các điểm các điểm (2,1,7,6,5,4,3,2).

Đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký biến động quyền sử dụng đất theo quyết định của Bản án.

Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện các thủ tục để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các đương sự theo quyết định của Bản án có hiệu lực pháp luật khi đương sự có yêu cầu.

2. Đình chỉ yêu cầu của ông Vũ Văn S về bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng.

3. Về án phí: Căn cứ Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 13, điểm a khoản 2 và điểm a khoản 7 Điều 27 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:

Ông Lê Trung T được miễn án phí theo quy định pháp luật vì thuộc đối tượng người cao tuổi.

Bà Vũ Thị K phải nộp 150.000 đồng (Một trăm năm mươi nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn lại cho ông Vũ Văn S 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0002813 ngày 15/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hải Hậu.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa có 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 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:

- TAND tỉnh;
- VKSND huyện;
- Chi cục THADS;
- UBND xã HC;
- Đương sự;
- Hồ sơ vụ án;
- Lưu VP.

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

Nguyễn Thị Hằng