

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN X
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 21/2021/DS-ST

Ngày: 15 - 4 - 2021

“V/v Tranh chấp ranh đất”

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN X - TỈNH LONG AN**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Mỹ Phượng

Các Hội thẩm nhân dân: 1/ Ông Phan Văn Kính

2/ Ông Phạm Quốc Tuấn

Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Đức Quân - Thư ký Tòa án nhân dân huyện X, tỉnh Long An.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện X: Ông Phạm Văn Lường - Kiểm sát viên.

Ngày 15/4/2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện X mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 220/2019/TLST- DS, ngày 11 tháng 7 năm 2019 về việc “Tranh chấp ranh đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 23/2021/QĐST- DS, ngày 29 tháng 3 năm 2021 giữa các đương sự:

* Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Văn C**, sinh năm 1965. Địa chỉ: Ấp 3, xã NT, huyện X, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của ông C là: Bà Lê Thị T, sinh năm 1966. Địa chỉ: Ấp 3, xã NT, huyện X, tỉnh Long An.

* Bị đơn: Ông **Bùi Văn Q**, sinh năm 1965. Địa chỉ: Ấp 3, xã NT, huyện X, tỉnh Long An.

* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1969. Địa chỉ: Ấp 3, xã NT, huyện X, tỉnh Long An. (vợ ông Q)

Bà Lê Thị T, sinh năm 1966. Địa chỉ: Ấp 3, xã NT, huyện X, tỉnh Long An. (vợ ông C).

* Người làm chứng: Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1967. Địa chỉ: Ấp 2, xã Mỹ Thạnh, huyện X, tỉnh Long An.

(Các đương sự được triệu tập đều có mặt.)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện và lời trình bày của nguyên đơn ông Nguyễn Văn C và người đại diện theo ủy quyền là bà Lê Thị T trong suốt quá trình giải quyết vụ án có nội dung như sau:*

Nguồn gốc thửa đất số 193, tờ bản đồ số 02, loại đất thổ, diện tích 693m², tọa lạc ấp 3, xã NT, huyện X, tỉnh Long An của cha ông C là Nguyễn Văn Tốt tặng cho ông vào năm 1997. Khi chuyển quyền không tiến hành đo đạc, không ký giáp ranh với các hộ xung quanh. Ngày 12/02/1997, ông được Ủy ban nhân dân huyện X cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhiều thửa, trong đó có thửa đất số 193. Ông C là người trực tiếp quản lý sử dụng thửa 193 từ khi được cho đến nay.

Giáp ranh với thửa đất số 193 của ông C là thửa đất số 3273, tờ bản đồ số 02, tọa lạc ấp 3, xã NT, huyện X, tỉnh Long An của ông Bùi Văn Q. Ông Q đã lấn chiếm phần đất có ký hiệu khu B diện tích 41.7m² theo Mảnh trích đo địa chính ngày 25/02/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X. Diện tích đất thực tế sử dụng của ông C hiện nay 486.4m² là thiếu rất nhiều so với diện tích đất mà ông C đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trích lục bản đồ địa chính khu đất của ông C là đúng như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, còn trích đo địa chính phần đất của ông Q là không đúng.

Ông Q đã xây dựng nhà kiên cố trên phần đất tranh chấp. Khi ông Q xây phần nhà trên, hai bên không có tranh chấp. Khi ông Q xây nhà sau ông C có nói nhưng không được nên ông C bỏ vô nhà. Ranh giới giữa hai bên hiện nay không còn, cột sạ đã bị nhổ mất, cây trồng cũng bị đốn không còn dấu vết. Thửa đất số 193 của ông C không thực hiện giao dịch gì làm phát sinh quyền lợi người thứ ba.

Về Mảnh trích đo địa chính ngày 25/02/2021 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện X và Biên bản định giá ngày 28/8/2019 của Hội đồng định giá Nhà nước ông C thống nhất.

Nay ông C khởi kiện yêu cầu ông Q trả lại phần đất lấn chiếm có ký hiệu khu B, diện tích 41.7m² theo Mảnh trích đo địa chính ngày 25/02/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X. Đối với công trình kiến trúc (một phần tường nhà, mái nhà) phía ông Q đã xây dựng trên phần đất tranh chấp ông C yêu cầu tháo dỡ và trả lại đất cho ông C.

** Bị đơn ông Bùi Văn Q trình bày trong suốt quá trình giải quyết vụ án có nội dung như sau:*

Nguồn gốc thửa đất số 3273, tờ bản đồ số 02, diện tích 246.7m², loại đất ở nông thôn, tọa lạc ấp 3, xã NT, huyện X, tỉnh Long An là do ông nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị S vào năm 1998 nhưng chưa sang tên. Ông đã cất nhà lá ở. Năm 2003, ông đã xây dựng phần nhà trên kiên cố, hai bên không tranh chấp. Đến ngày 24/3/2006, ông được Ủy ban nhân dân huyện X cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi ông nhận chuyển nhượng, có cán bộ địa chính tiến

hành đo đạc, lập biên bản ký giáp ranh với thửa đất số 193. Ông C, bà T chỉ cán bộ địa chính căng thước đo xác định ranh hai bên nên ông C mới đồng ý ký tên vào biên bản ký giáp ranh. Đến tháng 6/2019, ông xây dựng thêm nhà sau ông C có ra nói ông lấn đất ông C nhưng ông xác định đã xây đúng đất của ông. Ranh đất giữa thửa 193 và thửa 3273 đầu tiếp giáp lối đi công cộng là ngay mí cột hàng rào của ông C, phía sau là ngay cây cột sạ do ông C cắm.

Ông thống nhất với Mạnh trích đo địa chính ngày 25/02/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X và Biên bản định giá ngày 28/8/2019 của Hội đồng định giá Nhà nước. Hiện tại, ông không thực hiện giao dịch gì liên quan đến thửa đất 3273.

Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông C. Nếu trường hợp yêu cầu khởi kiện của ông C được chấp nhận thì ông sẽ tự tháo dỡ, di dời toàn bộ công trình kiến trúc đã xây dựng để trả phần đất ký hiệu khu B, diện tích 41.7m² theo Mạnh trích đo địa chính ngày 25/02/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X cho ông C. Nếu ông C thua kiện thì phần công trình kiến trúc có trên đất tranh chấp mà ông C đã xây dựng ông không yêu cầu ông C tháo dỡ.

* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị T thống nhất với ý kiến trình bày và yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn C.

* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H thống nhất với ý kiến trình bày của ông Bùi Văn Q. Ranh giới giữa hai bên trước đây là mương ranh. Khi cha của ông C còn sống cũng đã xác định xong.

* Người làm chứng bà Nguyễn Thị M trình bày: Bà là em ruột của ông C. Ranh giới giữa thửa đất số 193 và thửa 3273 trước đây là một đường nước có chiều ngang khoảng 1.5m đến 1.7m. Khi ông Q xây nhà đã lấp đường nước, có gốc me làm ranh nhưng nay cũng đã bị đốn mất.

** Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện X:*

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng được thực hiện theo đúng trình tự quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung tranh chấp: Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong vụ án, đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn C.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Tranh chấp giữa ông Nguyễn Văn C và ông Bùi Văn Q là tranh chấp ranh đất được quy định tại Điều 175 Bộ luật dân sự. Căn cứ vị trí tọa lạc của đất tranh chấp, nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện X, tỉnh Long An được qui định tại Điều 35, 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Ông Nguyễn Văn C tranh chấp với ông Bùi Văn Q phần đất có ký hiệu khu B diện tích 41.7m^2 theo Mảnh trích đo địa chính ngày 25/02/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X. Ông C có mời người làm chứng là bà Nguyễn Thị M nhưng bà M cho rằng mương ranh có chiều ngang khoảng 1.5m đến 1.7m. Theo bà Mười, ông C, ông Q xác định thì mương ranh đã bị lấp, các cây trồng trước đây trên ranh đất hiện nay cũng không còn.

Theo Công văn số 1796/UBND-NC ngày 04/11/2019 của Ủy ban nhân dân huyện X xác định khi ông Nguyễn Văn C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 193, tờ bản đồ số 02, loại đất thổ, diện tích 693m^2 , tọa lạc ấp 3, xã NT, huyện X, tỉnh Long An ngày 12/02/1997 theo sổ bộ địa chính, không có đo đạc, không ký ranh. Tại công văn số 1721/UBND-NC, ngày 18/10/2019 của Ủy ban nhân dân huyện X xác định thửa đất số 3273 của ông Bùi Văn Q nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị S là thuộc 1 phần thửa đất số 279 được tách thành thửa đất số 3273, diện tích $246,7\text{m}^2$ tờ bản đồ số 02, tọa lạc ấp 3, xã NT, huyện X, tỉnh Long An. Đến ngày 24/3/2006, ông Q được Ủy ban nhân dân huyện X cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi cấp giấy có đo đạc, ký giáp ranh.

Theo Mảnh trích đo địa chính ngày 15/02/2006 thể hiện kích thước chiều ngang thửa đất số 3273 của ông Q có 1 cạnh tiếp giáp lối đi công cộng chiều ngang là 5.3m, cạnh phía sau là 10m bằng với kích thước và vị trí theo Mảnh trích đo địa chính ngày 25/02/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X. Về hình thể đường ranh giới giữa thửa đất số 193 và thửa 3273 thể hiện trên Mảnh trích đo địa chính ngày 15/02/2006, biên bản xác nhận ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 09/02/2006 khi ông C ký giáp ranh và đường ranh giới ông Q xác định đều là đường thẳng. Do đó, ông C xác đường ranh đất giữa ông với ông Q là đường gấp khúc như Mảnh trích đo địa chính ngày 25/02/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X là không căn cứ.

[2.2] Bà T là người đại diện cho ông C xác định việc mở rộng lối đi công cộng phía trước và bên hông thửa 193 là sau khi ông C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngoài ra, theo Mảnh trích đo địa chính của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X ngày 25/02/2021 thể hiện phần ranh tiếp giáp với thửa đất số 3655 thực tế ông C sử dụng là chưa hết ranh theo bản đồ. Như vậy, diện tích đất thực tế thửa 193 của ông C bị thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp là do các nguyên nhân trên.

Do đó, ông C và bà Thúy cho rằng căn cứ theo diện tích Trích lục bản đồ địa chính và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông C được cấp thì diện tích đất thực tế của thửa đất số 193 chỉ còn 486.4m^2 là do bị ông Q lấn chiếm là không có cơ sở chấp nhận.

[2.2] Đối với công trình kiến trúc có trên đất tranh chấp:

Xét thấy việc tháo dỡ công trình kiến trúc là một phần nhà 1 diện tích 0.1m^2 và một phần nhà vệ sinh 2 diện tích 0.2m^2 của ông C thuộc phần đất có ký hiệu khu B diện tích 41.7m^2 theo Mảnh trích đo địa chính ngày 25/02/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X sẽ ảnh hưởng đến kết cấu, thẩm mỹ của công trình kiến trúc. Ông Q xác định không có yêu cầu ông C, bà T bồi hoàn giá trị quyền sử dụng đất và không yêu cầu tháo dỡ toàn bộ công trình kiến trúc có trên đất tranh chấp là sự tự nguyện của ông C nên được ghi nhận.

Từ các phân tích trên, yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn C là không có căn cứ chấp nhận toàn bộ như đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện X.

[3] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá: Căn cứ Điều 157, 165 Bộ luật tố tụng dân sự, ông C bị bác yêu cầu khởi kiện nên phải chịu toàn bộ là 9.982.000 đồng và đã nộp, chi xong.

[4] Về án phí: Căn cứ điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội ông C phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 165, 227, 273 Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Áp dụng Điều 175 Bộ Luật dân sự 2015;

Tuyên xử:

1/ Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn C về việc yêu cầu ông Bùi Văn Q tháo dỡ toàn bộ công trình kiến trúc nằm trên phần đất có ký hiệu khu B và trả lại phần đất có ký hiệu khu B diện tích 41.7m^2 theo Mảnh trích đo địa chính ngày 25/02/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X.

2/ Ông Nguyễn Văn C được sử dụng phần đất có một phần nhà 1 diện tích 0.1m^2 và một phần nhà vệ sinh 2 diện tích 0.2m^2 theo Mảnh trích đo địa chính ngày 25/02/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X.

3/ Về lệ phí thẩm định, đo đạc, định giá: Ông Nguyễn Văn C phải chịu 9.982.000 đồng và đã nộp, chi xong.

4/ Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn C phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí ông Nguyễn Văn C đã nộp theo biên lai thu số 0004574, ngày 11/7/2019 của Chi Cục thi hành án dân sự huyện X, tỉnh Long An. Ông Bùi Văn Q không phải chịu án phí.

5/ Án xử sơ thẩm công khai, các đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

6/ 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, người phải thi hành án 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 Long An;
- VKSND huyện X;
- CC THADS huyện Thủ Thừa;
- Các đương sự
- Lưu án văn.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Đã ký

Lê Thị Mỹ Phượng