

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHÂU THÀNH
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 39/2018/DS-ST
Ngày: 20/9/2018
“V/v tranh chấp ranh giới QSDĐ”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHÂU THÀNH TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Trần Minh Trí

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Trần Văn Triều

2. Ông Nguyễn Minh Trung

- Thư ký phiên toà: Bà Phạm Bửu Linh, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Châu Thành.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành tham gia phiên toà: Ông Trần Cao Lâm, Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 9 năm 2018 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Thành tỉnh Đồng Tháp xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 186/2015/TLST-DS ngày 03 tháng 11 năm 2015 vụ kiện “*Tranh chấp ranh giới QSDĐ*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 101/QĐXXST-DS ngày 21/8/2018, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Nguyễn Tấn L, sinh năm 1962;

Địa chỉ: Số 983/D, tổ 2, ấp T, xã T, huyện Châu Thành tỉnh Đồng Tháp

Bị đơn: Lê Ngọc B, sinh năm 1953;

Địa chỉ: Tổ 6, ấp T, xã T, huyện Châu Thành tỉnh Đồng Tháp

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Võ Thị H, sinh năm 1954;

2. Lê Ngọc Đ, sinh năm 1975;

3. Lê Ngọc T, sinh năm 1981;

4. Phạm Thị C, sinh năm 1983;

5. Trần Thị Mỹ H, sinh năm 1984;

Bà H, anh Đ, anh T, chị C, chị H cùng ủy quyền cho ông Lê Ngọc B, sinh

năm 1953;

Cùng địa chỉ: Tổ 6, ấp T, xã T, huyện Châu Thành tỉnh Đồng Tháp

6. Nguyễn Thị Thu T, sinh năm 1966;

Người đại diện theo ủy quyền của bà T: ông Nguyễn Tấn L, sinh năm 1962;

Cùng địa chỉ: Số 983/D, tổ 2, ấp T, xã T, huyện Châu Thành tỉnh Đồng Tháp

7. Lê Công T, sinh năm 1961;

Địa chỉ: tổ 9, ấp T, xã T, huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp.

(Các đương sự: ông L, ông B có mặt tại phiên tòa; vắng mặt ông T)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn ông Nguyễn Tấn L trình bày:

Ông L được Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành (UBND Huyện) cấp giấy chứng nhận QSDĐ ngày 06/3/2001 đối với hai thửa đất 635, 636 cùng tờ bản đồ số 6, tổng diện tích 5.462m² (trong đó thửa 635 diện tích cấp 4.775m²; thửa 636 diện tích 687m²), tọa lạc tại xã T, huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp. Về nguồn gốc đất do ông nội ông L để lại cho cha ông L là ông Nguyễn Văn Xiếu, đến năm 2001 ông Xiếu hợp đồng tặng cho ông L được quyền sử dụng cho đến nay.

Giáp ranh với thửa đất 635 của ông L về hướng Bắc là thửa đất 262, tờ bản đồ số 64 của hộ ông Lê Ngọc B. Tại vị trí giáp ranh phía bên đất ông L hiện trạng là một cái bờ do ông L đào vào khoảng năm 1989 chiều ngang khoảng 3m chạy dài hết đất ông L. Trong quá trình sử dụng đất, ông B đã trồng cây ăn trái và con ông B (anh Lê Ngọc T) cất nhà ở trên cái bờ của ông L, đã lấn qua đất ông L đầu ngoài 2,2m đầu trong 2,3m chạy dài khoảng 140m.

Trong quá trình giải quyết vụ án ông L yêu cầu ông B và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong hộ ông B tháo dỡ, di dời nhà và cây trồng trả lại diện tích đất lấn chiếm 315m², nằm trong phạm vi các mốc 1,2,3,4,8,7,6,1 và xác định ranh giới đất của ông L với đất của ông B là đường thẳng nối các mốc 2 – 3 – 4 – 8 của sơ đồ đo đạc do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất đo vẽ ngày 16/6/2016, bổ sung ngày 20/9/2018 (Sau đây gọi tắt là sơ đồ đo đạc).

Tại phiên tòa, ông L thay đổi yêu cầu khởi kiện, đồng ý chia đôi diện tích đất tranh chấp. Ông L xác định ranh giới đất của ông L với đất của hộ ông B là đường thẳng nối trung điểm giữa mốc 1 – 2 (Mốc A) đến trung điểm mốc 7 – 8 (Mốc B) của sơ đồ đo đạc. Ông L yêu cầu hộ ông B di dời cây trồng trả lại diện

tích đất lần chiếm 158,5m², nằm trong phạm vi các mốc 1,6,7,B,A,1 của sơ đồ đo đạc. Đối với căn nhà của anh T có một phần nằm trên đường ranh nhưng ông L không yêu cầu tháo dỡ, di dời mà giữ nguyên hiện trạng cho anh T tiếp tục sử dụng.

Bị đơn ông Lê Ngọc B, đồng thời đại diện cho những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong hộ ông B trình bày:

Thửa đất 621, tờ bản đồ 6 của hộ ông B giáp ranh với thửa 635 của ông L có nguồn gốc do ông B nhận chuyển nhượng của cha mẹ vợ (ông Nguyễn Công Khanh và bà Phạm Thị Phấn). Năm 1993 ông B kê khai, đăng ký và được Nhà nước cấp giấy chứng nhận QSDĐ lần đầu diện tích cấp 4.846m².

Năm 2005 ông B xin cấp đổi giấy chứng nhận QSDĐ, ngày 22/5/2007 hộ ông B được UBND huyện Châu Thành cấp giấy chứng nhận QSDĐ, đổi thửa mới 262, tờ bản đồ 64, diện tích 4.410m².

Từ khi nhận chuyển nhượng đất của cha mẹ đến khi được Nhà nước cấp giấy chứng nhận QSDĐ năm 1993 và sử dụng đến nay, ranh đất giữa hai bên có 2 trụ đá, một trụ đầu ngoài và một trụ đầu trong. Việc ông B trồng cây ăn trái và anh T (con ông B) cất nhà ở hoàn toàn trên đất thửa 262 của hộ ông B, không có lấn sang đất của ông L. Đồng thời, qua đo đạc thực tế thì diện tích đất của hộ ông B cũng bị thiếu so với diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do đó, ông B không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông L. Ông B xác định ranh đất giữa ông B và ông L là đường thẳng nối các mốc 1 – 6 – 7 của sơ đồ đo đạc.

* Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành phát biểu:

- Về tố tụng: việc tuân theo pháp luật của thẩm phán có đảm bảo đúng quy định của pháp luật: thụ lý vụ án đúng thẩm quyền, xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, sắp xếp tư cách tham gia tố tụng của đương sự đúng quy định, thu thập đầy đủ chứng cứ cho việc giải quyết vụ án, thực hiện chưa đúng thời hạn chuẩn bị xét xử theo Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự (BLTTDS); về Hội đồng xét xử (HĐXX) có đảm bảo thực hiện đúng quy định của pháp luật về phiên tòa sơ thẩm; đối với các đương sự có đảm bảo chấp hành theo đúng quy định của pháp luật.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị HĐXX không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Người người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Công T có đơn xin Hội đồng xét xử được vắng mặt tại phiên tòa xét xử, nên HĐXX căn cứ các điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt ông Lê Công T theo quy định của pháp luật.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Tấn L về việc yêu cầu bị đơn ông Lê Ngọc B cùng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong hộ ông B (gồm Võ Thị H, Lê Ngọc Đ, Lê Ngọc T, Phạm Thị C, Trần Thị Mỹ H) liên đới giao trả phần đất lấn chiếm có diện tích 315m², nằm trong phạm vi các mốc 1,2,3,4,8,7,6,1, và yêu cầu xác định ranh giới diện tích đất của ông L và ông B là đường thẳng nối các mốc 2 – 3 – 4 – 8 của sơ đồ đo đạc. HĐXX xét thấy rằng: về căn cứ để ông L cho rằng ông B lấn ranh đất là do diện tích đất ông L bị thiếu so với diện tích được cấp.

Qua đó, xét về nguồn gốc đất và quá trình đăng ký cấp giấy chứng nhận QSDĐ của các bên thấy rằng:

Về đất ông L: có nguồn gốc do nhận tặng cho của cha (ông Nguyễn Văn Xiếu) vào năm 2001 gồm thửa 635, 651, tờ bản đồ số 6 (đất lúa) và thửa 636, tờ bản đồ 6 (đất ao) theo hợp đồng số 43/HĐCN được UBND huyện Châu Thành xác nhận cho chuyển nhượng số 94 ngày 17/01/2001. Tổng diện tích 3 thửa 9.308m². Việc UBND Huyện cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho ông L do nhận chuyển nhượng trọn thửa nên không có đo đạc mà chỉ có trích lục bản đồ. Trước đó, năm 1993 ông Xiếu được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ lần đầu cũng không có đo đạc mà trên cơ sở kê khai, đăng ký cấp giấy.

Đối với đất bên ông B: là kê khai đăng ký ban đầu, được UBND Huyện cấp Giấy chứng nhận QSDĐ ngày 22/5/1993 gồm 4 thửa tổng diện tích 11.364m², trong đó có thửa tranh chấp 621 (đất lúa). Việc cấp giấy lần đầu cho ông B cũng không tiến hành đo đạc. Đến năm 2005 ông B đăng ký cấp đổi giấy chứng nhận QSDĐ theo bản đồ lưới tọa độ nên đổi số thửa 262, tờ bản đồ 64, diện tích 4.410m² (theo Giấy chứng nhận QSDĐ số H 01717 do UBND huyện Châu Thành cấp cho hộ ông B ngày 22/5/2007).

[3] Việc ông L xác định ranh là đường thẳng nối các mốc 2 – 3 – 4 – 8; trong khi ông B xác định ranh là đường thẳng nối các mốc 1 – 6 – 7. Do đó, phần diện tích 315 m² thuộc phạm vi các mốc 1,2,3,4,8,7,6,1 xác định là diện tích tranh chấp giữa ông L với ông B;

[4] Xét nguyên đơn ông L yêu cầu bị đơn ông B giao trả tổng cộng 315m² đất mà ông L xác định thuộc thửa 635 của ông L, HĐXX xét thấy: Thửa 635 diện tích cấp giấy 4.775m², qua đo đạc thực tế (tính luôn diện tích tranh chấp) là 4.099m², chênh lệch thiếu 676m²; Về phía bị đơn thửa đất 621 của ông B có diện tích cấp giấy 4.846m², qua đo đạc thực tế (tính luôn diện tích tranh chấp) là 4.398m², chênh lệch thiếu 448m², còn tính theo thửa đất cấp đổi hiện tại 262 diện tích 4.410m² thì qua đo đạc thực tế (tính luôn diện tích tranh chấp) là 4.398m², chênh lệch thiếu 12m².

[5] Qua xem xét, thẩm định tại chỗ đã xác định hiện trạng ranh đất giữa hai bên còn tồn tại 2 trụ đá ở hai đầu theo như xác định của ông B là mốc số 2 và mốc số 6. Theo ông B các trụ đá này là ranh giới ổn định từ lâu, do ông cấm có bà Phần (mẹ vợ ông B) và ông Xiếu (cha ông L) chứng kiến. Trong khi theo đường ranh mà bên ông L xác định không có gì chứng minh cho ranh đất đã tồn tại, sử dụng giữa hai bên mà chỉ bằng các trụ tạm do ông L tự cắm.

Ngoài ra, về hiện trạng đất tranh chấp giữa hai bên là một cái bờ nằm giữa đất ruộng trồng lúa của ông L và phần đất ao của ông B. Theo ông L xác định bờ do ông L đắp vào khoảng năm 1989; trong khi ông B xác định ông L đắp bờ là khi đất đưa vào tập đoàn, đến khi rã tập đoàn thì phần bờ này giao lại cho bên mẹ vợ ông là bà Phần sử dụng, sau đó chuyển nhượng lại cho ông B. HĐXX thấy rằng việc trình bày của ông B là hợp lý. Bởi lẽ, trong suốt quá trình sử dụng đất của bên ông B đã trồng nhiều loại cây ăn trái cũng như việc anh T xây nhà ở năm 2010 thì ông L không có tranh cãi, cũng không có trình báo chính quyền giải quyết, cho đến khi ông T (là người thuê đất) nói đất bị thiếu nên ông L mới làm đơn thưa.

[6] Tại Công văn số 3072/UBND-NC ngày 31/8/2017 của Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành đã không xác định được diện tích 315m² có tranh chấp thuộc thửa đất nào, của ai. Do vậy, HĐXX căn cứ vào nguồn gốc đất, quá trình sử dụng đất, hiện trạng ranh đất cũng như diện tích đo đạc thực tế để làm căn cứ giải quyết tranh chấp.

Theo đường ranh bên phía ông B xác định đã tồn tại ổn định từ lâu, không có dấu hiệu lấn chiếm hoặc trồng trụ mới. Riêng đối với trụ đá là mốc số 6 của sơ đồ đo đạc khi xem xét, thẩm định phải tiến hành đào sâu xuống đất gần 1m mới chạm được trụ đá, nội dung này đã được cả ông L và ông B thừa nhận tại phiên tòa. Mặt khác, về diện tích đất của hai bên ông L và ông B qua đo đạc thực tế đều bị thiếu. Do đó, không có căn cứ xác định việc ông B lấn chiếm đất của ông L.

[7] Đối với việc tại phiên tòa ông L đồng ý chia đôi diện tích đất tranh chấp,

xác định ranh đất giữa ông L và ông B là đường thẳng nối trung điểm của mốc 1 – 2 (Mốc A) đến trung điểm mốc 7 – 8 (Mốc B) của sơ đồ đo đạc và yêu cầu ông B và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong hộ ông B di dời cây trồng trả lại diện tích đất lấn chiếm 158,5m², nằm trong phạm vi các mốc 1,6,7,B,A,1 của sơ đồ đo đạc cho ông L được quyền sử dụng. Đối với căn nhà của anh T có một phần nằm trên đường ranh nhưng ông L không yêu cầu tháo dỡ, di dời mà giữ nguyên hiện trạng cho anh T tiếp tục sử dụng.

Như HĐXX đã nhận định ở trên, việc ông L tranh chấp diện tích 315m² là không có căn cứ chấp nhận, cho nên việc ông L đồng ý giảm phân nửa diện tích tranh chấp còn 158,5m² cũng không có căn cứ nên HĐXX không chấp nhận theo yêu cầu của ông L.

[8] Qua đó, xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát Huyện về quan điểm giải quyết vụ án là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[9] Do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm (DSST), chi phí đo đạc, xem xét thẩm định và định giá theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các điều 26, 166, 203 Luật Đất đai; Điều 175, 176 Bộ Luật dân sự; 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.

Xử:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Tấn L về việc yêu cầu bị đơn ông Lê Ngọc B cùng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong hộ ông B (gồm: Võ Thị H, Lê Ngọc Đ, Lê Ngọc T, Phạm Thị C, Trần Thị Mỹ H) liên đới di dời cây trồng trả lại cho ông L diện tích đất lấn chiếm 158,5m², nằm trong phạm vi các mốc 1,6,7,B,A,1 của sơ đồ đo đạc. Yêu cầu xác định ranh giới giữa thửa đất 635 của ông L và thửa 262 của hộ ông B là đường thẳng nối mốc A – B của sơ đồ đo đạc.

- Xác định ranh giới quyền sử dụng đất giữa thửa đất 635 của ông L với thửa 262 của hộ ông B là các đoạn thẳng nối các mốc 1 – 6 – 7 của sơ đồ đo đạc ngày 16/6/2016, bổ sung ngày 20/9/2018 (Có sơ đồ đo đạc kèm theo).

- Các bên có nghĩa vụ tôn trọng và sử dụng đúng ranh đất đã được xác định, di dời các cơ sở vật chất, cây trồng (nếu có) lấn chiếm không gian và lòng đất theo chiều thẳng đứng của ranh đất đã xác định.

* Về án phí: Ông Nguyễn Tấn L nộp 554.750đ án phí DSST, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông L đã nộp 523.000đ theo biên lai thu số 038257 ngày 03/11/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành. Sau khi khấu trừ ông L còn phải nộp tiếp 31.750đ án phí DSST.

* Về chi phí xem xét, thẩm định, định giá 600.000đ và chi phí đo đạc 3.279.000đ, tổng cộng 3.879.000đ do ông L chịu (đã nộp tạm ứng và chi xong).

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, 7a, 7b 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.

Trong hạn 15 ngày, kể từ ngày hôm nay tuyên án, nguyên đơn, bị đơn được quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp. Riêng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Công T vắng mặt tại phiên tòa, thời hạn kháng cáo được tính kể từ ngày nhận tổng đạt hoặc niêm yết bản án.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND Tỉnh (1);
- VKSND Huyện (1);
- THADS Huyện (1);
- Lưu: HSVA (1).

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

Trần Minh Trí