

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CAI LẬY
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 99/2024/DS-ST

Ngày: 24/7/2024.

V/v tranh chấp “Ranh giới giữa các bất động sản liền kề”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CAI LẬY, TỈNH TIỀN GIANG**

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

Thẩm phán- chủ tọa phiên tòa: Bà Phan Thị Kim Thoa

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Tư

2. Ông Mai Huy Mân

Thư ký phiên Tòa: Ông Phạm Minh Đăng – Thư ký tòa án nhân dân huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cai Lậy tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Hồng Nhung – Kiểm sát viên.

Trong ngày 24 tháng 7 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cai Lậy xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 623/2022/TLST-DS ngày 28 tháng 11 năm 2022 về việc tranh chấp “Ranh giới giữa các bất động sản liền kề”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 77/2024/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 4 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 61/2024/QĐ-ST, ngày 23/5/2024, Thông báo dời phiên tòa số 89/TB-TA, ngày 12/6/2024, giữa các đương sự:

* Nguyên đơn: Ông Cao Văn H, sinh năm 1960. (có mặt)

Địa chỉ: Số 358, tổ 12, khu phố B, thị trấn T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người bào chữa bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Thị A – Văn phòng luật sư Nguyễn Thị A – Đoàn luật sư tỉnh Tiền Giang. (có mặt)

* Bị đơn:

1. Ông Bùi Văn H, sinh năm 1981.

2. Ông Bùi Văn L, sinh năm 1983.

3. Ông Bùi Văn S, sinh năm 1985.

4. Ông Bùi Văn T, sinh năm 1988. (có mặt)

Cùng địa chỉ: Tổ 12, Khu phố B, thị trấn T, huyện C, huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang.

Các bị đơn Bùi Văn H, Bùi Văn L, Bùi Văn S ủy quyền cho ông Lê Thanh P, sinh năm 1993. Địa chỉ: Ấp 5, xã Đ, huyện T, tỉnh Đồng Tháp. (có mặt)

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Trần Văn L, sinh năm 1961. (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ 12, khu phố B, thị trấn T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

2. Lê Thị L, sinh năm 1963. (có mặt)

3. Cao Thị Phương T, sinh năm 1993. (có đơn xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số 358, tổ 12, khu phố B, thị trấn T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

4. Bà Hồ Thị T, sinh năm 1957. (có mặt)

Địa chỉ: Khu phố B, thị trấn T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

5. Ông Huỳnh Văn H, sinh năm 1961. (có đơn xin vắng mặt)

6. Bà Thái Ngọc M, sinh năm 1957. (có mặt)

Địa chỉ: Khu phố B, thị trấn T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Nguyên đơn ông Cao Văn H trình bày:*

Tôi có thửa đất 2097, tờ bản đồ số 2 diện tích 2156m², tọa lạc khu phố B, thị trấn T, huyện C, tỉnh Tiền Giang, được Ủy ban nhân dân huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 03/7/1997. Giáp ranh với thửa 2097 của tôi là con kênh công cộng chiều ngang khoảng 1,5m, còn thửa đất của bị đơn nằm sau kênh công cộng. Do lúc trước các bị đơn không có đường đi để đi ra đường công cộng nên tôi có cho các bị đơn xây cầu qua thửa đất của tôi chiều ngang 1,3m, dài 54m, diện tích khoảng 70,2m². Năm 2016 Nhà nước có xây dựng đường công cộng qua đất ông Trần Văn L. Thửa đất của ông L tiếp giáp với đất của các bị đơn, nên các bị đơn có thể đi nhờ qua phần đất của ông L với chiều dài lối đi khoảng 15m để đi ra đường công cộng, ngắn hơn so với lối đi qua đất của tôi. Tuy nhiên các bị đơn vẫn đi nhờ trên đất của tôi và có ý định lấn chiếm diện tích khoảng 70,2m² đất của tôi. Tôi yêu cầu các ông Bùi Văn H, Bùi Văn L, Bùi Văn S, Bùi Văn T trả lại cho tôi diện tích đất đã lấn chiếm để làm lối đi có diện tích khoảng 70,2m² (chiều ngang khoảng 1,3m, chiều dài khoảng 54m) nằm trong thửa đất số 2097, tọa lạc Khu phố B, thị trấn T, huyện C, tỉnh Tiền Giang để ông H sử dụng.

** Các bị đơn thống nhất trình bày:*

Chúng tôi là con ông Mùi Văn Mân đã chết, thửa đất 2097 ông H đang quản lý sử dụng có nguồn gốc từ việc gia đình tôi chuyển nhượng cho ông H, khi bán đất cha chúng tôi có để lại phần đất có chiều ngang 2m (hiện nay là 1,3m), dài khoảng 54m để làm lối đi chung vào nhà của gia đình chúng tôi và những hộ dân khác. Do đó phần đất của cha tôi bán cho ông H không bao gồm lối đi này. Chúng tôi đã sử dụng lối đi này trên 50 năm, không xảy ra tranh chấp, đây là lối đi duy nhất của gia đình chúng tôi và không còn lối đi nào khác. Nay ông H khởi kiện yêu cầu trả diện tích đất khoảng 70,2m² nằm trong thửa 2097 của ông H chúng tôi không đồng ý. Bởi phần đất tranh chấp là của cha chúng tôi khi bán đã chừa lại để sử dụng làm lối đi chung vào nhà của anh em chúng tôi và những hộ dân khác. Mặc khác chúng tôi cũng đã sử dụng lối đi này trên 50 năm.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà L trình bày: Thống nhất với ý kiến của ông H.*

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn L trình bày: Tôi là hộ dân sử dụng chung lối đi công cộng mà ông H đang tranh chấp. Năm 1980 tôi đã sinh sống tại khu phố B, thị trấn T này, từ lúc tôi sinh sống đến nay đã có con đường công cộng mở lối đi ra đến tỉnh lộ 875 hiện tại. Đây là con đường công cộng được tôi và các hộ dân xung quanh sử dụng từ trước cho đến nay.*

Tại phiên tòa sơ thẩm: Ông H thay đổi 1 phần yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án xác định vị trí số (4), (6), tại bản đồ địa chính khu đất trích đo thuộc quyền sử dụng hợp

pháp của ông H, vị trí số (5) tuy nằm trong thửa đất 321 của ông nhưng hiện các bị đơn đang sử dụng thực tế, nay ông đồng ý để nguyên hiện trạng diện tích tại vị trí này cho các bị đơn sử dụng. Xin rút lại yêu cầu đòi phần đất đường đi có vị trí số (1), (2), (3). Các bị đơn thống nhất với yêu cầu của ông H vừa trình bày.

** Luật sư bào chữa bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn tranh luận:* Tại phiên tòa ông H có thay đổi 1 phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể yêu cầu xác định vị trí số (4) diện tích 30,7m² thuộc quyền sử dụng của thửa 321 của ông H, vị trí số (6), diện tích 18m² nằm trong thửa 313 của bị đơn nhưng hiện trạng thực tế do ông H sử dụng các bị đơn cũng đồng ý để ông H tiếp tục sử dụng. Vị trí số (5), diện tích 2,4m² của ông H thực tế do các bị đơn sử dụng, hai bên thống nhất giữ nguyên hiện trạng hiện nay. Đây là sự tự nguyện thay đổi 1 phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không vi phạm điều cấm của pháp luật đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện này. Các yêu cầu khác tại đơn khởi kiện ông H tự nguyện rút lại, không yêu cầu trong vụ kiện này nữa.

** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cai Lậy phát biểu ý kiến:*

- Về tố tụng: Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và đương sự đã thực hiện cơ bản đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Tại phiên tòa hai bên đương sự đã tự nguyện thống nhất được với nhau về nội dung vụ án, nguyên đơn và bị đơn xác định ranh giới đất giữa hai bên theo hiện trạng sử dụng, cụ thể là bản đồ địa chính trích đo ngày 04/10/2023, đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của hai bên đương sự tại phiên tòa. Đình chỉ giải quyết đối với phần đất tại vị trí số (1), (2), (3) của bản đồ địa chính trích đo ngày 04/10/2023.

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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn H, Cao Thị Phương T, Trần Văn L có đơn xin giải quyết vắng mặt, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 227, khoản 1,3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trên.

[2] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Cao Văn H xác định đây là quan hệ tranh chấp “Ranh giới giữa các bất động sản liền kề”; Phần đất có địa chỉ tại Khu phố B, thị trấn T, huyện C, tỉnh Tiền Giang nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Cai Lậy theo quy định tại khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Tại đơn khởi kiện đề ngày 08/7/2022, nguyên đơn ông Cao Văn H có yêu cầu khởi kiện buộc các bị đơn ông Bùi Văn H, Bùi Văn L, Bùi Văn S, Bùi Văn T trả lại cho ông H diện tích đất đã lấn chiếm để làm lối đi có diện tích khoảng 70,2m² (chiều ngang khoảng 1,3m, chiều dài khoảng 54m) nằm trong thửa đất số 2097, tọa lạc ấp Bình Quới, xã Bình Phú, huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang để ông H sử dụng. Tuy nhiên tại phiên tòa ông H thay đổi 1 phần yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án xác định vị trí số (4), (6), thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông H, vị trí số (5) tuy nằm trong thửa đất 321 của ông nhưng hiện các bị đơn đang sử dụng thực tế, nay ông đồng ý để nguyên hiện trạng diện tích tại vị trí này cho các bị đơn tiếp tục sử dụng. Xin rút lại yêu cầu đối với phần đất đường đi có vị trí số (1), (2), (3). Các bị đơn thống nhất với yêu cầu của ông H vừa trình bày.

Xét thấy, ông Cao Văn H có thửa đất 2097, tờ bản đồ số 2, diện tích 2156m², tọa lạc Khu phố B, thị trấn T, huyện C, tỉnh Tiền Giang, được Ủy ban nhân dân huyện Cai Lậy cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 03/7/1997 hiện nay thửa đất này của ông H có số thửa mới là 321 và 312, tờ bản đồ 26 (theo công văn số 413/UBND, ngày 14/11/2023 của Ủy ban nhân dân thị trấn T). Liên kề với thửa đất 321 của ông H là thửa 2048, diện tích 981,0m², tọa lạc khu phố B, thị trấn T, huyện C hiện nay tương ứng 1 phần là thửa 313, tờ bản đồ số 26, của ông Bùi Văn M hiện do các con ông M là Bùi Văn L, Bùi Văn S, Bùi Văn H, Bùi Văn T quản lý sử dụng và thửa 311, tờ bản đồ số 26, tọa lạc Khu phố B, thị trấn T, huyện C, tỉnh Tiền Giang (có nguồn gốc từ thửa 2098, diện tích 1010m², thửa 2099, diện tích 573m²) của bà Hồ Thị T. Quá trình sử dụng thực tế ông H cho rằng phần đất hiện trạng là đường đi có vị trí số (1), (2), (3) thuộc quyền sử dụng thửa 321 của ông H nên ông có yêu cầu các bị đơn phải trả lại. Tuy nhiên tại phiên tòa ông H yêu cầu Tòa án xác định vị trí số (4) có diện tích 30,7m² và số (6) có diện tích 18m² (tại bản đồ địa chính khu đất trích đo ngày 04/10/2023) thuộc thửa 321 của ông H, để ông tiếp tục quản lý sử dụng hợp pháp. Tuy nhiên qua xem xét tại bản đồ địa chính ngày 04/10/2023 thì vị trí số (4) diện tích 30,7m² này nằm trong ranh giới theo bản đồ địa chính thửa 321 của ông H nên yêu cầu về việc xác định diện tích đất này thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông H là phù hợp. Về vị trí số (6) diện tích 18m², qua xem xét tại bản đồ địa chính là nằm trong thửa 313 của hộ các bị đơn đang quản lý sử dụng, tuy nhiên tại phiên tòa hai bên đương sự thống nhất trình bày hiện trạng phần diện tích này đang là hàng rào nên các bị đơn thống nhất để cho ông H tiếp tục quản lý sử dụng phần đất này. Đối với vị trí số (5) diện tích 2,4m² theo bản đồ là nằm trong thửa 321 của ông H nhưng thực tế các bị đơn đang quản lý sử dụng diện tích đất này, phía ông H đồng ý giao cho các bị đơn tiếp tục quản lý sử dụng.

Đối với phần đất có vị trí số (1), (2), (3) tại bản đồ có diện tích là 14,5m² + 41,9m² + 2,0m² = 58,4m², phần đất này hiện trạng đang là đường đi để đi vào các hộ có đất phía sau là ông Hùng, ông Lâm, ông Sơn, ông Thạch (con ông M thửa 313) và hộ ông L. Và hiện trạng đường đi này 1 bên tiếp giáp thửa 321 của ông H, 01 bên tiếp giáp thửa 692 của bà Hồ Thị T, tại phiên tòa ông H xin rút lại yêu cầu đối với diện tích đất này, để ông và các hộ liền kề nêu trên tự thương lượng giải quyết, trường hợp không thương lượng được ông H sẽ khởi kiện bằng 1 vụ kiện khác. Xét thấy việc rút 1 phần yêu cầu khởi kiện này của ông H là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, phía bị đơn cũng thống nhất đối với yêu cầu này của ông H, căn cứ khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu đòi 58,4m² đất đường đi này của ông Cao Văn H.

Riêng phần đất liền kề thửa 321 của ông H tiếp giáp với thửa 320 của ông Huỳnh Văn H, qua đo đạc thực tế bản đồ địa chính thể hiện phần đất ông H sử dụng thực tế có lấn qua thửa 320 của ông Hoàn diện tích 69,5m². Phía ông Hoàn cũng có văn bản trình bày ý kiến giữa đất của ông và ông H đã thống nhất ranh giới và làm hàng rào cố định, nay quá trình đo vẽ thực tế có lấn qua đất của ông Hoàn thì ông không có ý kiến gì khác. Tại phiên tòa ông H trình bày, khi nào đo vẽ để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông và ông Hoàn sẽ tự thương lượng thỏa thuận để giải quyết phần đất này nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

Đối với phần đất thửa 321 của ông H liền kề thửa 611 của bà Thái Ngọc M, quá trình xác định ranh tại bản đồ địa chính khu đất trích đo ngày 04/10/2023 ông H sử dụng ranh giới có lấn qua thửa 611 của bà Mến diện tích 0,63m² vị trí số (8), tại phiên tòa ông H trình bày quá trình sử dụng thực tế không biết được ranh giới theo bản đồ địa chính nên sử dụng có lấn qua và bà Mến không có ý kiến hay yêu cầu gì, nên Hội đồng xét xử xác định ông H và bà M sử dụng đúng theo ranh giới bản đồ địa chính.

Như vậy, ông H được quyền sử dụng phần đất thuộc vị trí số (4), (6), còn các ông H, ông L, ông S, ông T được sử dụng diện tích đất thuộc vị trí số (5) tại bản đồ địa chính khu đất trích đo ngày 04/10/2023.

Xét ý kiến của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Xét ý kiến của luật sư bào chữa bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được xem xét chấp nhận.

[3] Về chi phí tố tụng bao gồm chi phí đo đạc, thẩm định, định giá nguyên đơn tự nguyện chịu các chi phí này, nguyên đơn đã nộp tạm ứng các chi phí trên, cần trừ xem như đã nộp xong.

[4] Về án phí: Nguyên đơn, bị đơn mỗi bên chịu $\frac{1}{2}$ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 8 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, lệ phí Tòa án thì bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 5, khoản 2 Điều 26, Điều 147, 227, 228, khoản 1, 2 Điều 244, Điều 246 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 158, 175 Bộ luật dân sự; Điều 166 Luật Đất đai; 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:

1/ Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận giữa nguyên đơn và bị đơn đối với phần đất giáp ranh giữa 02 thửa đất số 321 và thửa đất số 313, cùng tờ bản đồ 26, tọa lạc khu phố B, thị trấn T, huyện C, tỉnh Tiền Giang giữa nguyên đơn ông Cao Văn H với các bị đơn ông Bùi Văn H, Bùi Văn L, Bùi Văn S, Bùi Văn T.

- Ông Cao Văn H được quyền sử dụng diện tích 48,7m² vị trí số (4) và số (6) tại bản đồ địa chính, diện tích đất tọa lạc khu phố B, thị trấn T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- Các ông Bùi Văn H, Bùi Văn L, Bùi Văn S, Bùi Văn T được quyền sử dụng diện tích đất 2,4m² vị trí số (5) tại bản đồ địa chính khu đất, diện tích đất tọa lạc khu phố B, thị trấn T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

(Kèm bản đồ địa chính khu đất trích đo ngày 04/10/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Cai Lậy)

2/ Đình chỉ giải quyết đối với phần đất đường đi có diện tích 58,4m² thuộc vị trí số (1), (2), (3) tại bản đồ địa chính khu đất trích đo, tọa lạc khu phố B, thị trấn T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Ông Cao Văn H và các ông Bùi Văn H, Bùi Văn L, Bùi Văn S, Bùi Văn T được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3/ Về án phí: Nguyên đơn chịu 150.000đ đồng án phí dân sự sơ thẩm. Do nguyên đơn là người cao tuổi, có đơn xin miễn nộp tạm ứng án phí (nên được miễn đối với phần án phí của nguyên đơn phải chịu). Các bị đơn phải chịu 150.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

4/ Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan

ông Hoàn, chị Thảo, ông L có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết tổng đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 các qui định tại các Điều 6,7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Tiền Giang;
- VKSND H.Cai Lậy;
- Chi cục THADS H.Cai Lậy;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Phan Thị Kim Thoa