

Bản án số: 71/2024/DS-ST

Ngày: 03/6/2024.

V/v Tranh chấp dân sự -
ranh giới quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CAO LÃNH, TỈNH ĐỒNG THÁP

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

- **Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:** Ông **Châu Văn Sang**;

- **Các Hội thẩm nhân dân:** 1. Bà **Võ Thị Diệp**;
2. Ông **Trần Văn Bé Hai**.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà **Hồ Thị Đào** – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cao Lãnh:** Bà **Cao Thị Kiều** – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 02/5/2024; ngày 27/5/2024 và ngày 03/6/2024 tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Cao Lãnh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 1080/2022/TLST-DS, ngày 27 tháng 11 năm 2023 về việc: “*Tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 118/2024/QĐXXST-DS, ngày 15/3/2024; Quyết định hoãn phiên tòa số: 151/QĐDS-ST ngày 02/4/2024; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số: 43/2024/QĐST-DS ngày 02/5/2024 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Anh **Đình Văn U**, sinh năm 1986;
Địa chỉ: Tổ A, ấp B, xã Tân N, huyện Cao L, tỉnh Đồng Tháp.

- **Bị đơn:** Anh **Nguyễn Văn L1**, sinh năm 1970;
Địa chỉ: Ấp B, xã Tân N, huyện Cao L, tỉnh Đồng Tháp.

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

Chị **Đào Thị N**, sinh năm 1974;

Chị **Nguyễn Thị L2**, sinh năm 1994;

Anh **Nguyễn Chí T**, sinh năm 1991;

Chị **Phạm Thị Ngọc B**, sinh năm 1992;

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã Tân N, huyện Cao L, tỉnh Đồng Tháp.

(Anh U, anh **Lực**, chị **Bích** có mặt, các đương sự còn lại vắng mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn anh Đình Văn U trình bày: Anh có thửa đất số 87, tờ bản đồ số 5

giáp ranh với đất của ông Nguyễn Văn L1 thửa 141 tờ bản đồ số 5 đất tại xã Tân N, huyện Cao L. Thửa 85 tờ bản đồ số 5 có nguồn gốc anh nhận chuyển nhượng của ông Đinh Văn H có diện tích là 2512m² có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được cấp vào ngày 02/6/2017.

+ Khi nhận chuyển nhượng với ông Đinh Văn H tiến hành làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đo đạc để xác định ranh giữa các ranh đất liền kề vì chuyển nhượng hết thửa. Trong quá trình sử dụng đất phía ông L1 tự ý cắm hai trụ đá ở đoạn giữa lấn sang đất của anh U nên nay anh yêu cầu điều chỉnh lại ranh chung giữa hai thửa đất của anh với ông L1 theo sơ đồ đo đạc ngày 22/12/2023, theo đó nổi mốc M4, M18, M10 là ranh chung giữa hai bên.

+ Đối với ông Đinh Văn H chuyển nhượng đất cho anh U có diện tích nhiều hơn diện tích đất đo đạc thực tế hiện nay, anh U đồng ý vấn đề này không yêu cầu đưa ông Đinh Văn H vào tham gia vụ án với tư cách là người liên quan để giải quyết việc thiếu đất vì hợp đồng giữa hai bên đã hoàn thành anh đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được giao đất để sử dụng từ trước đến nay. Anh U yêu cầu giải quyết xác định lại đúng phần ranh, đúng diện tích phần đất nguyên hiện trạng ban đầu. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất anh không cầm cố, thế chấp, chuyển nhượng cho ai.

- **Anh Nguyễn Văn L1 trình bày:** Nguồn gốc đất là của cha mẹ để lại, khi cha mẹ để lại đất cho anh cũng không tiến hành đo đạc để xác định ranh chung với các thửa đất liền kề của thửa 141 tờ bản đồ số 5. Khi ông H chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh U không tiến hành đo đạc để xác định ranh giữa đất của anh L1 với anh U. Từ trước tới nay, anh L1 sử dụng không lấn chiếm đất qua đất của anh U mà sử dụng đúng ranh đất theo hiện trạng đo đạc ngày 22/12/2023, cụ thể ranh chung là nổi mốc M5 M16, M17, M9 là ranh chung. Và hiện trạng ranh đất hai bên có trước khi chuyển nhượng giữa anh U với ông H là đường gấp khúc và trụ đá tại mốc M16 là điểm chuẩn của ranh hai bên chính vì vậy, anh không đồng ý với yêu cầu xác định ranh chung của anh Đinh Văn U. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện anh không cầm cố, thế chấp, chuyển nhượng hay thực hiện bất kỳ giao dịch nào.

- **Chị Phạm Thị Ngọc B trình bày:** chị là vợ anh U nguồn gốc đất mà anh U tranh chấp là vợ chồng chị nhận chuyển nhượng của ông Đinh Văn H. Việc chuyển nhượng làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng như ranh giới thửa đất anh U chồng chị là người biết rõ. Nên chị không có ý kiến trình bày gì thêm ngoài lời trình bày của anh U.

Các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ gồm:

Các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn giao, nộp:

- + Biên bản hoà giải (photo);
- + Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (photo);
- + Căn cước công dân (photo);
- + Trích lục bản đồ địa chính (bản chính).

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 toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng:

[1] Căn cứ đơn khởi kiện của anh Đinh Văn U và các tài liệu, chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án, nguyên đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp ranh đất giữa thửa 87 và thửa 141 tờ bản đồ số 5 đất tọa lạc tại ấp B, xã Tân N, huyện Cao L, tỉnh Đồng Tháp. Do đó, quan hệ pháp luật được xác định là “Tranh chấp dân sự - ranh giới quyền sử dụng đất” theo quy định tại khoản 9 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 175 Bộ luật dân sự.

[2] Về thẩm quyền giải quyết, Hội đồng xét xử xét thấy: Đối tượng tranh chấp là quyền sử dụng đất tọa lạc tại xã Tân N, huyện Cao L, tỉnh Đồng Tháp. Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự thì thẩm quyền giải quyết là của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh.

[3] Chị Đào Thị N, chị Nguyễn Thị L2, anh Nguyễn Chí T đã được triệu tập hợp lệ nhưng các đương sự có đơn xin xét xử vắng mặt do đó, Hội đồng xét xử căn vào khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử theo quy định.

[4] Về nội dung vụ án:

Nguồn gốc đất hai bên tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất thuộc thửa 87 và thửa 141 tờ bản đồ số 5 đất tại xã Tân N, huyện Cao L. Thửa 87 tờ bản đồ số 5 anh U nhận chuyển nhượng của ông Đinh Văn H, thửa 141 của cha mẹ để lại cho anh Nguyễn Văn L1. Diện tích được cấp tại thửa 87 là 2.512m² đo thực tế 2.378m². Diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 141 tờ bản đồ số 5 là 2.805m² đo đạc thực tế 2.602m². Diện tích giữa hai bên tranh chấp 89,6m². Hiện trạng ranh giữa 02 thửa đất có 03 trụ đá phía anh U cho rằng trong 03 trụ đá chỉ có 02 trụ là mốc ranh (Mốc 4 và Mốc 8) còn trụ ở giữa Mốc 16 không phải là trụ ranh mà trụ đá đó do phía anh L1 tự xác định phía anh không thống nhất dù khi xuống trụ đá anh không báo cơ quan thẩm quyền lập biên bản về hành vi của anh L1. Căn cứ vào diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất so với diện tích đo đạc và thực tế anh L1 sử dụng đào đắp tại Mốc 16 (trụ đá) cho thấy cả 02 thửa đất đều thiếu so với diện tích được cấp. Đồng thời 02 thửa đất này từ khi được sử dụng anh U, anh L1 đều không xác định điểm nào là ranh chung thể hiện qua trình bày của hai bên khi nhận chuyển nhượng từ ông H không tiến hành đo đạc để xác định mốc giới với thửa 141 của anh L1 nên anh U cho rằng ranh chung 02 thửa đất là nối mốc M4 (trụ đá có sẵn) với mốc M18 (trụ đá có sẵn) và mốc M10 là chưa có căn cứ nên không chấp nhận. Tuy nhiên, tại phiên toà giữa hai bên thoả thuận lại ranh theo đó từ mốc M16 kéo về hướng đất của anh L1 một đoạn 0,2m vuông góc với đường thẳng nối mốc M5 với M17 tạo mốc M16' và từ mốc M16' nối với mốc M4 và M10 là ranh chung giữa hai bên. Xét thoả thuận này tại phiên toà là hoàn toàn tự

nguyện, không trái với pháp luật và đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử công nhận sự thoả thuận về ranh của hai bên.

[5] Xét lời phát biểu của đại diện Viện kiểm sát về trình tự thủ tục giải quyết vụ án của Thẩm phán, của Hội đồng xét xử đúng với quy định. Về đường lối giải quyết vụ án đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận sự tự thoả thuận lại ranh của hai bên đương sự thấy phù hợp nên chấp nhận toàn bộ đề nghị của Viện kiểm sát.

[6] Về án phí: Căn cứ Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 12 Nghị quyết 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 thì anh U phải nộp 300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai số 0000869 ngày 23 tháng 11 năm 2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cao Lãnh.

[7] Về chi phí thẩm định và định giá tài sản: anh Đinh Văn U phải chịu 6.666.749 đồng đã nộp xong chi xong; anh Nguyễn Văn L1 phải nộp 5.000.000 đồng để trả cho anh U vì anh U đã tạm ứng trước.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 203 Luật đất đai năm 2013; khoản 9 Điều 26, điểm c khoản 1 Điều 39, các Điều 147, 157, 227 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 175, 176 Bộ luật dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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; Điều 26 Luật thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

- Chấp nhận sự tự thoả thuận về ranh giới quyền sử dụng đất giữa anh Đinh Văn U và anh Nguyễn Văn L1.

- Ranh giới quyền sử dụng đất giữa đất anh Đinh Văn U thửa 87 tờ bản đồ số 5 với đất anh Nguyễn Văn L1 thửa 141 tờ bản đồ 5 là đường thẳng nối các mốc M4, M16' với mốc M10 là ranh chung giữa hai bên theo sơ đồ đo đạc ngày 22/12/2023 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường Đồng Tháp.

- Ranh giới quyền sử dụng đất chung giữa đất anh Đinh Văn U thửa 87 tờ bản đồ số 5 với đất anh Nguyễn Văn L1 thửa 141 tờ bản đồ 5 là phương thẳng đứng từ không gian xuống lòng đất. Các bên có nghĩa vụ di dời cây cối, vật kiến trúc khác có trên đất, trong lòng đất của bên này nằm qua đất bên kia và ngược lại.

(Kèm theo Biên bản thẩm định ngày 22/12/2023 sơ đồ đo đạc khu đất tranh chấp của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường Đồng Tháp duyệt ngày 23/5/2024)

* Các bên đương sự có quyền và nghĩa vụ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai để điều chỉnh lại diện tích đất của mình theo ranh giới quyền sử dụng đất đã tuyên.

- Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Anh Đinh Văn U phải chịu 6.666.749 đồng đã nộp xong chi xong; anh Nguyễn Văn L1 phải nộp 5.000.000 đồng để trả cho anh U vì anh U đã tạm ứng trước.

- Về án phí dân sự sơ thẩm: anh Đinh Văn U phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai số 0000869 ngày 23/11/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cao Lãnh.

- Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp. Riêng Chị Đào Thị N, chị Nguyễn Thị L2, Anh Nguyễn Chí T được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án, quyết định 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 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền thỏa thuận thi hành án, 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.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- VKSND H. Cao Lãnh;
- CC THADS H. Cao Lãnh;
- TAND tỉnh ĐT;
- Lưu HSVA.

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

Châu Văn Sang