

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TÂN THẠNH
TỈNH LONG AN

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

Bản án số: 42/2024/DS-ST
Ngày: 12-6-2024
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 TÂN THẠNH, TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Minh Trọng

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Nguyễn Ngọc Nhuận

Ông Nguyễn Văn Hoàng

- Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Thị Huyền Trân – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tân Thạnh, tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Thạnh, tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Bình – Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tân Thạnh, tỉnh Long An xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 31/2023/TLST-DS ngày 16 tháng 3 năm 2023 về việc “Tranh chấp ranh giới giữa các bất động sản liền kề”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 63/2024/QĐXXST-DS ngày 29 tháng 5 năm 2024 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1953

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn T là ông Nguyễn Văn G, sinh năm 1979

Cùng địa chỉ: ấp N, xã T, huyện T, tỉnh Long An.

2. *Bị đơn:* Bà Phạm Thị Á, sinh năm 1969

Người đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Thị Á là ông Trần Văn V, sinh năm 1965

Cùng địa chỉ: ấp N, xã T, huyện T, tỉnh Long An.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Trần Văn V, sinh năm 1965

Địa chỉ: ấp N, xã T, huyện T, tỉnh Long An.

Ông Nguyễn Văn G và ông Trần Văn V có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa của người đại diện theo ủy quyền trình bày: Vào năm 1997 ông T được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích 5.656m² tại ấp N, xã T, huyện T, tỉnh Long An. Giáp ranh với đất của ông T là đất của vợ chồng bà Á, ông V do bà Á đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hai bên sử dụng đất ổn định nhưng chưa tiến hành cắm trụ đá để xác định ranh giới. Đến năm 2021, ông T muốn cắm mốc để xác định ranh giới vì trong thời gian canh tác vợ chồng bà Á, ông V nhiều lần có hành vi lấn qua phần đất mà ông T canh tác. Ông T có yêu cầu bà Á và ông V cắm mốc đúng phần ranh giới mà hai bên sử dụng từ trước đến nay nhưng bà Á và ông V không đồng ý và đã cắm mốc ranh xuống phần đất mà ông T đang canh tác.

Theo đơn khởi kiện, ông T yêu cầu giải quyết ranh giới giữa 02 phần đất, buộc bà Á và ông V trả lại phần đất có chiều dài 150m, chiều rộng là 0,7m, tổng diện tích 105m² thuộc một phần thửa đất số 305, tờ bản đồ số 03, đất tọa lạc tại ấp N, xã T, huyện T, tỉnh Long An.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của ông T yêu cầu giải quyết ranh giới giữa 02 phần đất, buộc bà Á và ông V trả lại phần đất có tổng diện tích 91m² theo Mảnh trích đo địa chính số 101-2023 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T phê duyệt ngày 08-12-2023.

- Theo lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông Trần Văn V là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Phạm Thị Á, đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày: Nguồn gốc đất của vợ chồng bà Á, ông V là nhận chuyển nhượng của ông Phạm Văn T1 vào năm 1990, nhận chuyển nhượng 02 thửa đất 303 và 304, diện tích chiều ngang khoảng 17,2 tầm, chiều dài khoảng 61 tầm.

Phía đông giáp đất của ông Nguyễn Văn D, phía tây giáp kênh Đòn Dong 2, phía nam giáp đất ông B, phía bắc giáp đất ông Phạm Văn B1. Phần đất của ông B sau này (năm 1997) đã chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Văn T. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng đất của ông T1 thì phía nam giáp đất ông B có ranh giới là cọc tre, hai đầu đất có 02 cọc tre. Sau khi chuyển nhượng đất của ông T1 thì vợ chồng bà Á, ông V canh tác, sản xuất lúa đến hiện nay.

Ông V xác định vợ chồng ông không có lấn đất nên không đồng ý trả đất theo yêu cầu khởi kiện của ông T.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Thạnh phát biểu:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định của tố tụng dân sự từ giai đoạn thụ lý cho đến khi Hội đồng xét xử vào phòng nghị án. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng và đầy đủ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 91, 95 và 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 158 và 159 của Bộ luật Dân sự; các Điều 95, 101 và 203 Luật Đất đai; các Điều 12 và 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, đề nghị Hội đồng xét xử tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T, xác định ranh giới giữa đất của ông Nguyễn Văn T với đất của bà Phạm Thị Á theo ranh bản đồ địa chính, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Buộc các bên có nghĩa vụ giao trả lại cho nhau phần đất thuộc quyền quản lý, sử dụng của bên kia.

Các đương sự chịu án phí theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu toàn bộ tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Xét thấy các đương sự đều đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các đương sự tranh chấp ranh giới giữa các bất động sản liền kề theo quy định của Bộ luật Dân sự và Luật Đất đai nên Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật là “Tranh chấp ranh giới giữa các bất động sản liền kề”. Bất động sản tranh chấp tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Long An nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Tân Thạnh, tỉnh Long An theo quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Xét thấy cả nguyên đơn ông Nguyễn Văn T và bị đơn bà Phạm Thị Á đều đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1997, việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các bên là cấp đại trà nên tứ cạnh của các thửa đất trên các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đều không có ghi nhận về kích thước mà chỉ ghi nhận về tổng diện tích được cấp.

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T, tại thửa đất số 305 có diện tích là 5.656m², theo kết quả đo đạc thực tế thửa đất số 305 có diện tích là 5.217m², thiếu so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 439m².

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn bà Phạm Thị Á, tổng diện tích các thửa đất số 303 và 304 là 7.401m², theo kết quả đo đạc thực tế các thửa đất số 303 và 304 có tổng diện tích 6.788m², thiếu so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 613m².

Căn cứ Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 101-2023 thể hiện phần diện tích đất của hai bên bị thiếu vì nằm trong phạm vi mở rộng kênh Đồn Dong 2 và đường bờ đông kênh Đồn Dong 2, bà Á thiếu diện tích đất nhiều hơn bên ông T vì nguyên nhân đất của bà Á có chiều ngang mặt tiền dài hơn đất của ông T.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và bị đơn đều trình bày hiện trạng tại vị trí ranh (mặt tiền giáp bờ kênh Đồn Dong 2 và mặt hậu) không có dấu hiệu gì để xác định ranh giới (không có trụ đá, hàng rào, cây trồng lâu năm hoặc vật gì ổn định lâu dài...). Tại phiên tòa, ông V cho rằng dưới kênh Đồn Dong 2 có 01 cọc (đoạn) tre để xác định ranh giới, cọc tre được cắm khoảng hơn 20 năm trước, tuy nhiên việc xác định cọc tre nêu trên là không khả thi vì đã nằm dưới lòng kênh hơn 20 năm, ngoài ra cũng không có căn cứ để xác định cọc tre nêu trên là mốc để xác định ranh vì nguyên đơn không thừa nhận, không biết cọc tre như ông V đã trình bày.

Như vậy, cả nguyên đơn và bị đơn cũng không ai có đủ tài liệu, chứng cứ để xác định ranh giới theo đúng vị trí do các bên tự xác định. Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày có nhờ người đo đạc phần đất của bà Á và biết rõ chiều ngang phần đất của bà Á mặt tiền giáp kênh là 45,6 mét, mặt hậu là 46,2 mét. Như vậy chiều ngang phần đất của bà Á theo trình bày của ông V là hoàn toàn phù hợp với Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 101-2023 đã thể hiện, phù hợp với vị trí ranh do ông T xác định.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất đề nghị Tòa án giải quyết ranh giới theo đúng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho các bên. Do đó, nhằm bảo đảm cân bằng lợi ích của các bên có quyền sử dụng đất liền kề, đảm bảo ranh giới đúng theo diện tích trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp để hai bên sử dụng ổn định lâu dài, Hội đồng xét xử xác định ranh giới giữa các thửa đất của ông Nguyễn Văn T và bà Phạm Thị Á được xác định theo ranh bản đồ địa chính, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các bên.

Căn cứ Mảnh trích đo địa chính số 101-2023 xác định phần đất tranh chấp có tổng diện tích là 91m² gồm có 03 phần:

Diện tích 40m² thuộc một phần thửa đất 305(B) thuộc quyền quản lý, sử dụng hợp pháp của ông Nguyễn Văn T.

Diện tích 13m² thuộc một phần thửa đất 305(C) thuộc quyền quản lý, sử dụng hợp pháp của ông Nguyễn Văn T.

Diện tích 38m² thuộc một phần thửa đất 304(B) thuộc quyền quản lý, sử dụng hợp pháp của bà Phạm Thị Ánh .

Như vậy, ông Nguyễn Văn T có quyền quản lý, sử dụng đối với diện tích 40m² thuộc một phần thửa đất 305(B) và diện tích 13m² thuộc một phần thửa đất 305(C). Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T phù hợp, có căn cứ một phần nên được Hội đồng xét xử chấp nhận một phần. Riêng đối với diện tích 38m² thuộc một phần thửa đất 304(B) thuộc quyền quản lý, sử dụng hợp pháp của bà Phạm Thị Á nên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T đối với phần diện tích đất này.

[3] Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày nguyên đơn tự nguyện giao trả lại phần đất có diện tích 38m² thuộc một phần thửa đất 304(B) cho bà Phạm Thị Á, người đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Thị Á thống nhất nội dung này. Xét thấy các đương sự đã tự nguyện thống nhất nên Hội đồng xét xử ghi nhận, ông Nguyễn Văn T có nghĩa vụ giao trả phần đất có diện tích 38m² thuộc một phần thửa đất 304(B) cho bà Phạm Thị Ánh .

[4] Về chi phí tố tụng:

Tổng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và thu thập dữ liệu đất đai là 5.472.000 đồng, tổng diện tích tranh chấp giữa hai bên là 91m², nguyên đơn được chấp nhận diện tích 53m² tương ứng với 58,24% yêu cầu khởi kiện, không được chấp nhận diện tích 38m² tương ứng với 41,76% yêu cầu khởi kiện. Do đó bị đơn phải chịu chi phí tố tụng tương ứng với yêu cầu của khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận là 3.187.000 đồng (58,24% x 5.472.000 đồng), nguyên đơn phải chịu chi phí tố tụng tương ứng với yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận là 2.285.000 đồng (41,76% x 5.472.000 đồng).

Nguyên đơn đã nộp tạm ứng toàn bộ chi phí tố tụng nên bị đơn có nghĩa vụ hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền là 3.187.000 đồng.

[5] Về án phí:

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T được chấp nhận một phần nên bị đơn bà Phạm Thị Á có nghĩa vụ chịu án phí dân sự không có giá ngạch là 300.000 đồng.

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T không được chấp nhận một phần, tuy nhiên ông Nguyễn Văn T là người cao tuổi (trên 60 tuổi) nên được miễn nộp toàn bộ án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 và Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 97, 166, 170 và 203 của Luật Đất đai;

Căn cứ các Điều 158, 159, 166 và 175 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 và khoản 4 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T đối với bà Phạm Thị Á, về việc tranh chấp ranh giới giữa các bất động sản liền kề và yêu cầu trả đất.

1.1. Ranh giới thửa đất 305 tờ bản đồ số 03, đất tọa lạc tại ấp N, xã T, huyện T, tỉnh Long An do ông Nguyễn Văn T là người đứng tên sử dụng, quản lý và các thửa đất 303, 304 tờ bản đồ số 03, đất tọa lạc tại ấp N, xã T, huyện T, tỉnh Long An do bà Phạm Thị Á là người đứng tên sử dụng, quản lý được xác định theo ranh bản đồ địa chính, theo Mảnh trích đo địa chính số 101-2023 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T phê duyệt ngày 08-12-2023.

1.2. Xác định phần đất có diện tích 40m² thuộc một phần thửa đất 305(B) và diện tích 13m² thuộc một phần thửa đất 305(C), tờ bản đồ số 03, đất tọa lạc tại ấp N, xã T, huyện T, tỉnh Long An thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông Nguyễn Văn T.

Buộc bà Phạm Thị Á có nghĩa vụ giao trả phần đất có diện tích 40m² thuộc một phần thửa đất 305(B) và diện tích 13m² thuộc một phần thửa đất 305(C), tờ bản đồ số 03, đất tọa lạc tại ấp N, xã T, huyện T, tỉnh Long An cho ông Nguyễn Văn T.

Vị trí, diện tích đất được thể hiện tại Mảnh trích đo địa chính số 101-2023 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T phê duyệt ngày 08-12-2023.

2. Ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự:

Xác định phần đất có diện tích 38m² thuộc một phần thửa đất 304(B) tờ bản đồ số 03, đất tọa lạc tại ấp N, xã T, huyện T, tỉnh Long An thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà Phạm Thị Ánh .

Buộc ông Nguyễn Văn T có nghĩa vụ giao trả phần đất có diện tích 38m² thuộc một phần thửa đất 304(B) tờ bản đồ số 03, đất tọa lạc tại ấp N, xã T, huyện T, tỉnh Long An cho bà Phạm Thị Ánh .

Vị trí, diện tích đất được thể hiện tại Mảnh trích đo địa chính số 101-2023 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T phê duyệt ngày 08-12-2023.

3. Về chi phí tố tụng:

Ông Nguyễn Văn T có nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng là 2.285.000 đồng (hai triệu hai trăm tám mươi lăm nghìn đồng), ông T đã nộp xong.

Bà Phạm Thị Á có nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng là 3.187.000 đồng (ba triệu một trăm tám mươi bảy nghìn đồng). Buộc bà Phạm Thị Á có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Văn T số tiền là 3.187.000 đồng (ba triệu một trăm tám mươi bảy nghìn đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định

tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

4. Về án phí:

Bà Phạm Thị Á có nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

Ông Nguyễn Văn T được miễn nộp toàn bộ án phí.

5. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án.

6. Về việc thi hành án: 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 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:

- Các đương sự;
- VKSND huyện Tân Thạnh;
- Chi cục THADS huyện Tân Thạnh;
- TAND tỉnh Long An;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu án văn.

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

Võ Minh Trọng