TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN LONG HỒ
TỈNH VĨNH LONG

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

Bản án số: 32/2025/DS-ST
Ngày: 03/4/2025
"V/v tranh chấp QSD đất (ranh đất)".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LONG HỒ, TỈNH VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Ánh Tuyết

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trần Thanh Khen

Bà Trần Thị Tuyết Nga

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Ngô Thị Ái Nhân - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa: Ông Trần Hoàng Tú - Kiểm sát viên.

Trong ngày 03 tháng 4 năm 2025, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 67/2024/TLST-DS ngày 19/3/2024 về việc "Tranh chấp QSD đất (ranh)" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 38/2025/QĐXXST-DS, ngày 17/3/2025 giữa:

1. Nguyên đơn: 1.1 Ông **Nguyễn Văn Ú**, sinh năm 1960 (có mặt)

Địa chỉ: số A ấp H, xã H, huyện L, tỉnh Vĩnh Long.

1.2 Bà **Trần Thị M**, sinh năm 1959 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số A ấp H, xã H, huyện L, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện hợp pháp của bà M là ông Nguyễn Văn Ú.

(Theo văn bản ủy quyền ngày 15/01/2024)

2. Bị đơn: Anh **Nguyễn Văn Đ**, sinh năm 1971 (có mặt)

Địa chỉ: số A ấp H, xã H, huyện L, tỉnh Vĩnh Long.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Chị **Nguyễn Thị Bé M1**, sinh năm 1973 (có mặt)

Địa chỉ: số A ấp H, xã H, huyện L, tỉnh Vĩnh Long.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung và những lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn Nguyễn Văn Ú đồng thời đại diện nguyên đơn Trần Thị M trình bày:

Ông và bà M có thửa đất số 335, TBĐ số 6, diện tích 3.521,3 m^2, loại đất ONT + CLN, tọa lạc ấp H, xã H, huyện L, tỉnh Vĩnh Long. Tiếp giáp với thửa đất trên của ông là thửa đất số 293, tờ bản đồ số 7 do ông Nguyễn Văn Đ đứng tên giấy chứng nhận QSD đất. Trong quá trình sử dụng đất ông Nguyễn Văn Đ lấn ranh của ông diện tích ngang khoảng 1,6m, dài 34m, tổng cộng 54,4 m^2. Trên phần đất của ông có ống bọng thoát nước do ông Nguyễn Văn Đ đặt khoảng năm 2019, lúc đó ông biết nhưng không có ý kiến do ông nghĩ ống bọng nằm trong đất của ông Đ. Ông Đ cho rằng phần đất này của ông Đ ông không đồng ý.

Theo đơn khởi kiện ông và bà M yêu cầu ông Nguyễn Văn Đ trả lại cho ông phần đất lấn chiếm ngang 1,6 m, dài 34m, diện tích 54,4 m^2, thuộc thửa đất số 335, diện tích 3.521,3m^2, loại đất ONT + CLN, tờ bản đồ số 6, tọa lạc ấp H, xã H, huyện L, tỉnh Vĩnh Long. Theo kết quả đo đạc phần đất tranh chấp thuộc tách thửa số 335-3, diện tích 46,5m^2.

Nay ông và bà M sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị Bé M1 trả lại cho ông và bà M phần đất lấn chiếm thuộc tách thửa đất số 335-3, TBĐ số 6, diện tích 46,5m^2, loại đất CLN, tọa lạc ấp H, xã H, huyện L, tỉnh Vĩnh Long.

Ông thống nhất kết quả khảo sát, đo đạc, định giá làm cơ sở giải quyết vụ án. Đối với cây trồng trên đất do ông Đ trồng thì ông Đ tự di dời, ông không bồi thường. Lúc ông Đ trồng cây ông không có ngăn cản.

Ông Đ yêu cầu mở đường thoát nước thì ông không đồng ý vì phía sau đất của ông Đ đã có đường thoát nước khác từ mốc 4,5,6. Đường nước này do ông Trương Văn B đặt ống bọng từ sông vào đất ông B, sau đó qua đất bà Trần Ngọc L, từ đất bà L mới chảy qua đất ông Đ. Đường ống ông B đặt âm dưới đất nên nhìn không thấy.

- Bị đơn ông Nguyễn Văn Đ trình bày:

Ông có thửa đất số 293, tờ bản đồ số 7, diện tích 1.013,3m^2, loại đất ONT + CLN, tọa lạc ấp H, xã H, huyện L, tỉnh Vĩnh Long. Tiếp giáp với thửa đất trên của ông là thửa đất đất số 335 do Nguyễn Văn Ú đứng tên.

Nay theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông không đồng ý, ông sử dụng mương này từ thời ông, bà, đến cha ông đến ông. Lúc làm lộ nhựa ông có đặt ống bọng đường kính khoảng 30cm, dài 12 mét, lúc đó ông Ú có mặt không có ý kiến.

Ông có đơn yêu cầu phản tố yêu cầu ông Nguyễn Văn Ú và bà Trần Thị M cho ông đường thoát nước qua phần đất tách thửa 335-3, tờ bản đồ số 6, diện tích 46,5m^2, tọa lạc ấp H, xã H, huyện L, tỉnh Vĩnh Long. Ông đồng ý trả giá trị đất lại cho ông Ú và bà M theo giá của Hội đồng định giá.

Ông thống nhất kết quả khảo sát, đo đạc, định giá làm cơ sở giải quyết vụ

án.

Người liên quan Nguyễn Thị Bé M1 trình bày:

Bà thống nhất trình bày của ông Đ. Nếu ông Ú không đồng ý cho bà sử dụng phần đất tranh chấp này thì vẫn yêu cầu được sử dụng đất, bà và ông Đ đồng ý trả giá trị đất lại cho ông Ú, bà M theo giá của Hội đồng định giá. Bà thống nhất kết quả khảo sát, đo đạc, định giá làm cơ sở giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

- Nguyên đơn ông Ú vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện: yêu cầu ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị Bé M1 trả lại cho ông và bà M phần đất lấn chiếm thuộc tách thửa đất số 335-3, TBĐ số 6, diện tích 46,5m^2, loại đất CLN, tọa lạc ấp H, xã H, huyện L, tỉnh Vĩnh Long.

- Bị đơn Đ trình bày: Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông không đồng ý. Ông có đơn yêu cầu phản tố yêu cầu ông Nguyễn Văn Ú và bà Trần Thị M cho ông đường thoát nước qua phần đất tách thửa 335-3, tờ bản đồ số 6, diện tích 46,5m^2, tọa lạc ấp H, xã H, huyện L, tỉnh Vĩnh Long. Ông đồng ý trả giá trị đất lại cho ông Ú và bà M giá 300.000 đông/m^2.

- Người liên quan: Bà M1 thống nhất trình bày của ông Đ. Nếu yêu cầu của ông Đ được chấp nhận thì bà đồng ý để một mình ông Đ đứng tên giấy chứng nhận QSD đất. Bà đồng ý cùng ông Đ trả giá trị đất cho ông Ú và bà M giá 300.000 đông/m^2.

- Kiểm sát viên đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Long Hồ phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký kể từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: Việc tuân theo pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ Luật tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng các quy định của Bộ Luật tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng: nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ Luật tố tụng dân sự.

Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử:

Áp dụng các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 165 BLTTDS năm 2015; Điều 166, Điều 175, Điều 253 BLDS năm 2015; Điều 26, Điều 236 Luật đất đai năm 2024; Điều 2 Luật người cao tuổi năm 2009; Điều 12, Điều 14, Khoản 2 Điều 26 của 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.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Ú và bà Trần Thị M.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn Đ.

Công nhận cho ông Nguyễn Văn Đ phần đất có diện tích 46,5m^2 loại đất CLN thuộc thửa 335-3 tờ 6, gồm các mốc (6,d,e,f,18,19,6) theo kết quả đo đạc hiện trạng khu đất ngày 04/11/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh V.

Công nhận cho ông Nguyễn Văn Đ các cây trồng trên phần đất có diện tích 46,5m^2 loại đất CLN thuộc thửa 335-3 tờ 6 theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 13/8/2024.

Buộc ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị Bé M2trả lại giá trị phần đất có diện tích 46,5m^2 loại đất CLN thuộc thửa 335-3 tờ 6 là 13.950.000 đồng cho ông Nguyễn Văn Ú và bà Trần Thị M.

Ông Nguyễn Văn Đ được liên hệ với cơ quan có thẩm quyền đăng ký lại thửa 335-3 theo quy định của pháp luật.

Chi phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị Bé M1 phải chịu toàn bộ số tiền là 6.278.000 đồng.

Án phí: Buộc ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị Bé M1 phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm là 697.500 đồng; Ông Nguyễn Văn Ú và bà Trần Thị M được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

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, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại quyền sử dụng đất đã lấn chiếm thuộc tách thửa đất số 335-3, TBĐ số 6, diện tích 46,5m^2, loại đất CLN, tọa lạc ấp ấp H, xã H, huyện L, tỉnh Vĩnh Long. Do đó, xác định quan hệ pháp luật tranh chấp về "tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh đất) quy định tại Điều 26 của Bộ Luật tố tụng dân sự. Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long quy định tại Điều 35 và Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

Các đương sự đều thống nhất kết quả khảo sát, đo đạc, định giá làm cơ sở giải quyết vụ án.

Xét thấy, thửa đất số 335, tờ bản đồ số 6, diện tích 3.521,3 m^2, loại đất ở và trồng cây lâu năm, tọa lạc ấp H, xã H, huyện L, tỉnh Vĩnh Long do hộ ông Nguyễn Văn Ú và bà Trần Thị M đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được UBND huyện L cấp ngày 31/12/2014.

Tiếp giáp với phần đất này là thửa đất số 293, tờ bản đồ số 7, diện tích 1.013,3 m^2, loại đất ở và trồng cây lâu năm, do ông Nguyễn Văn Đ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp ngày 26/9/2018.

Ông Đ, bà M1 cho rằng ông không có lấn ranh với thửa đất 335 của ông Ú, bà M nhưng theo Kết quả đo đạc hiện trạng khu đất ngày 04/11/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Vĩnh Long kết quả như sau:

Phần đất tranh chấp có diện tích 46,5m^2, loại đất CLN, thuộc thửa 335-3, tờ 6, gồm các mốc (6, d,e,f,18,19,6). Thửa 335 tờ 6 đã được cấp GCN cho hộ ông Nguyễn Văn Ú và bà Trần Thị M.

Từ những căn cứ trên xét thấy, nguyên đơn Nguyễn Văn Ú và Trần Thị M yêu cầu ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị Bé M trả lại cho ông Ú, bà M phần đất tách thửa 335-3, tờ bản đồ số 6, diện tích 46,5m^2, loại đất CLN, tọa lạc ấp H, xã H, huyện L, tỉnh Vĩnh Long do hộ ông Nguyễn Văn Ú và bà Trần Thị M đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là có căn cứ.

Tuy nhiên, ông Đ có yêu cầu phản tố yêu cầu mở đường thoát nước tưới tiêu là phần đất tranh chấp vì không có đường thoát nước nào khác. Theo Biên bản định giá ngày 21/11/2024 và Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 21/11/2024 xác định: phần đất tranh chấp ranh giữa thửa 335 và 293 là mương do ông Đ đang sử dụng làm lối thoát nước, tưới tiêu trong canh tác trên phần đất tranh chấp có một số cây trồng: dừa (trên 30 năm) 01 cây; dừa (8 năm) 01 cây; dừa (dưới 5 năm) 01 cây; xoài (trên 30 năm) 01 cây; mít (dưới 10 năm) 02 cây, tất cả cây trồng do ông Đ trồng.

Ông Ú không đồng ý yêu cầu phản tố của ông Đ, cho rằng ông Đ có đường nước khác từ phần đất ông Trương Văn B qua đất bà Trần Ngọc L qua đất ông Đ. Tòa án nhân dân huyện Long Hồ tiến hành lập biên bản xác minh ngày 21/11/2024 tại ấp H, xã H, huyện L, tỉnh Vĩnh Long xác định: "Phần đất tranh chấp giữa ông Ú và ông Đ là mương ranh, hai bên tự thỏa thuận sử dụng chung, hiện trạng ông Đ sử dụng làm đường thoát nước sinh hoạt và tưới tiêu cho vườn cây, có đặt bọng dẫn nước từ rạch vào. Ngoài đường thoát nước này thì hiện ông Đ không có đường thoát nước nào khác vì chỉ có một đường dẫn nước từ rạch vào." Ngoài ra, bà Trần Ngọc L có đơn xin xác nhận trình bày: "Thửa đất của bà với hộ ông Trương Văn B không có mương nước nào. Nói ông Đ sử dụng nước và thoát nước từ đất bà qua đất ông Trương Văn B là không có. Ông Đ chỉ có con mương dẫn nước và thoát nước duy nhất từ con mương đang tranh chấp giữa ông Đ và ông Ú mà thôi."

Từ những căn cứ trên, xét yêu cầu của ông Đ yêu cầu mở đường thoát nước là có căn cứ, trên phần đất này có cây trồng do ông Đ trồng không di dời được nên Hội đồng xét xử quyết định giao phần đất tranh chấp tách thửa số 335-3, tờ bản đồ số 6, diện tích 46,5m^2, loại đất CLN, tọa lạc ấp H, xã H, huyện L, tỉnh Vĩnh Long cho ông Đ được quyền sử dụng đất để làm đường thoát nước tưới tiêu, sinh hoạt theo quy định tại Điều 253 Bộ luật dân sự.

Ông Đ và bà M1 phải trả giá trị đất lại cho ông Ú và bà M. Về giá đất theo biên bản định giá ngày 21/11/2024: loại đất cây lâu năm: vị trí 1, đơn giá 270.000 đồng/m^2. Tại phiên tòa ông Đ và bà M1 đồng ý trả giá trị đất giá 300.000 đồng/m^2 nên Hội đồng xét xử chấp nhận. Buộc ông Đ và bà M1 phải trả

cho ông Ú và bà M giá trị đất số tiền 46,5m^2 x 300.000 đồng/m^2 = 13.950.000 đồng.

Vì vậy, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

[3] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, khảo sát đo đạc và định giá tài sản tổng số tiền là 6.278.000 đồng.

Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên ông Đ, bà M1 phải chịu số tiền nêu trên. Ông Ú đã nộp tạm ứng trước nên buộc ông Đ và bà M1 phải hoàn trả cho ông Ú số tiền 6.278.000 đồng.

[4] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn chấp nhận một phần nên nguyên đơn phải chịu án phí không giá ngạch là 300.000 đồng, tuy nhiên ông Ú và bà M là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí nên được miễn toàn bộ án phí; bị đơn ông Đ và người liên quan bà M1 phải chịu án phí có giá ngạch trên số tiền 13.950.000 đồng là 697.500 đồng.

[5] Xét lời phát biểu của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Hồ là có căn cứ chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

Căn cứ vào các Điều 166, 175, 253 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26, 236 của Luật đất đai 2024.

Căn cứ Điều 12, Điều 14, khoản 2 Điều 26 của 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.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Văn Ú và Trần Thị M.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Nguyễn Văn Đ.

1. Công nhận cho ông Nguyễn Văn Đ được quyền sử dụng phần đất tách thửa số 335-3, tờ bản đồ số 6, diện tích 46,5m^2, gồm các mốc (6, d,e,f,18,19,6), loại đất CLN, tọa lạc ấp H, xã H, huyện L, tỉnh Vĩnh Long cùng các cây trồng trên đất theo Biên bản định giá ngày 21/11/2024.

(Kèm theo Kết quả đo đạc hiện trạng khu đất ngày 04/11/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Vĩnh Long).

Ông Nguyễn Văn Đ được liên hệ với cơ quan có thẩm quyền đăng ký lại tách thửa 335-3 theo quy định của pháp luật.

2. Buộc ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị Bé M1 có nghĩa vụ trả giá trị phần đất tách thửa số 335-3, tờ bản đồ số 6, diện tích 46,5m^2, loại đất CLN, tọa lạc ấp H, xã H, huyện L, tỉnh Vĩnh Long cho ông Nguyễn Văn Ú và bà Trần Thị M số tiền là 13.950.000 đồng (mười ba triệu chín trăm năm mươi nghìn đồng).

3. Về chi phí tố tụng: Buộc Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị Bé M1 phải liên đới chịu 6.278.000 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá. Ông Nguyễn Văn Ú đã nộp tạm ứng trước nên buộc ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị Bé M1 phải hoàn trả cho ông Nguyễn Văn Ú số tiền 6.278.000 đồng (sáu triệu hai trăm bảy mươi tám nghìn đồng).

4. Về án phí:

Buộc ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị Bé M1 phải nộp số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 697.500 đồng (sáu trăm chín mươi bảy nghìn năm trăm đồng). Được trừ từ số tiền tạm ứng án phí ông Đ đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0001985 ngày 05/3/2025 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Long hồ, nên ông Đ và bà M1 phải nộp tiếp số tiền 397.500 đồng (ba trăm chín mươi bảy nghìn năm trăm đồng).

Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Nguyễn Văn Ú và bà Trần Thị M.

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, 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.

Án xử sơ thẩm công khai có mặt các đương sự, báo cho các đương sự biết, được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày tuyên án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)

Phạm Thị Ánh Tuyết

Nơi nhận:
- *TAND tỉnh Vĩnh Long;*
- *VKSND huyện Long Hồ;*
- *THADS huyện Long Hồ;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu hồ sơ.*