

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CAO LÃNH
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 26/2023/DS-ST

Ngày: 31-3-2023.

V/v: “Tranh chấp ranh giới
quyền sử dụng đất và lối đi”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CAO LÃNH, TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Phú Thọ

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Bùi Văn Dũng

2. Ông Trần Văn Hải

- Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Thị Tuyết Nga là Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Mỹ Linh - Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 335/2022/TLST-DS, ngày 28 tháng 10 năm 2022 về việc “Tranh chấp dân sự - Ranh giới quyền sử dụng đất và lối đi” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 45/2023/QĐXXST-DS, ngày 14 tháng 02 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 43/2023/QĐST-DS, ngày 10 tháng 3 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Nguyễn Ngọc T, sinh năm 1960;

Địa chỉ: Số S, Quốc lộ 30, ấp 1, xã M, thành phố C, tỉnh Đồng Thá.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T: Nguyễn Thị Thu T1, sinh năm 1987; Địa chỉ: Số S, Quốc lộ 30, ấp 1, xã M, thành phố C, tỉnh Đ.

- Bị đơn: Nguyễn Minh A, sinh năm 1956;

Người đại diện theo ủy quyền của ông A: chị Nguyễn Trần Thuỳ H, sinh năm 1980;

Địa chỉ: Số E, Quốc lộ 30, ấp 1, xã M, thành phố C, tỉnh Đ

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Trần Thị A1, sinh năm 1965;

2. Nguyễn Thị Thu T1, sinh năm 1987;

3. Võ Văn H1, sinh năm 1994;

Người đại diện theo ủy quyền của bà A1 và anh H1: Nguyễn Thị Thu T1, sinh năm 1987; Địa chỉ: Số E, Quốc lộ 30, ấp 1, xã M, thành phố C, tỉnh Đ.

4. Trần Thị N; sinh năm 1953;

5. Nguyễn Trần Thùy H; sinh năm 1980;

6. Nguyễn Trần Quốc H2; sinh năm 1983;

Người đại diện theo ủy quyền của bà Ng và anh H2: Nguyễn Trần Thùy H, sinh năm 1980;

Cùng địa chỉ: Số E, Quốc lộ 30, ấp 1, xã M, thành phố C, tỉnh Đ.

7. Ủy ban nhân dân thành phố C, tỉnh Đ;

Địa chỉ: Số Z, đường 30/4, Phường X, thành phố C, tỉnh Đ.

Chị T1, chị H có mặt, người đại diện của Ủy ban nhân dân thành phố C có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và diễn biến tại phiên tòa, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

- Theo đơn khởi kiện và tại phiên tòa đại diện của ông Nguyễn Ngọc T trình bày:

Năm 1959, ông Nguyễn Chánh T3, bà Phan Thị H3 là điền chủ đã bán cho mẹ ông T là bà Ngô Thị T4 (chết năm 2008) lô đất thổ cư 274m² và đất nông nghiệp 9.470m², vị trí giáp ranh với đất ông T3, sau đó ông T3 bán lại cho Nguyễn Văn K (cha của Nguyễn Minh A). Năm 1994, bà H3 chia cho các anh chị khoảng 2.500m² đất nông nghiệp, còn lại 274m² đất thổ và 6.990m² đất nông nghiệp cho ông T. Ngày 15/7/1994 ông T được UBND thị xã C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 7.201m², thuộc các thửa 2639, 2317, 2318, 2637, cùng tờ bản đồ số 1. Phần đất thổ giữa ông T và ông A đã có ranh sẵn, ông A làm hàng rào lưới B40, xây gạch cao khoảng 0,5m.

Đối với phần đất cây lâu năm của ông T thuộc thửa 2637, tờ bản đồ số 1 liền kề với thửa 1633, tờ bản đồ số 8 do ông A đứng tên, việc ông A đăng ký khi nào ông T không biết. Ranh đất trước đây có con mương dẫn nước, đất của bên nào bên đó sử dụng, hai bên sử dụng để tưới tiêu.

Khoảng tháng 4/2002 thì xảy ra tranh chấp ranh đất. Ông A và con là Nguyễn Trần Quốc H2 đã tự trồng trụ đá lấn qua thửa 2637 khoảng 198m² (ngang một đầu 5,3m, một đầu 0m, dài 75m), là phần đất mương lạng. Mặc dù đã lấn chiếm nhưng ông A chỉ sử dụng ngang 03m, còn lại để trống, gia đình ông T sử dụng đổ rác và chất củi.

Năm 2003, ông A đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được cấp luôn khoảng 228m² (ngang một đầu 6,1m, một đầu 0m, dài 75m), thuộc một phần thửa số 1633, tờ bản đồ số 8, do hộ ông Nguyễn Minh A đứng tên, nhưng đất này vẫn còn do ông T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi Nhà

nước cấp đổi cho ông A thì ông T không biết và không có ký giáp ranh nên ông T không biết để tranh chấp.

Năm 2012, ông T làm thủ tục đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông A không ký giáp ranh dẫn đến phát sinh tranh chấp. Năm 2014, ông T tiếp tục làm thủ tục đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì UBND xã không giải quyết do còn tranh chấp. Năm 2018, ông T thấy ông A không tranh chấp nên làm thủ tục đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông A vẫn không thống nhất ranh.

Hộ ông A đòi lần qua diện tích 30m² thuộc thửa 1633, tờ bản đồ số 8 do ông A đứng tên. Trên đất có khoảng 05 cây dừa do ông T trồng, đất và cây trồng hiện do gia đình ông T sử dụng. Phần đất nay trước đây thuộc thửa 2637, tờ bản đồ số 1, do ông T đứng tên.

Nay ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề như sau:

- Buộc hộ ông Nguyễn Minh A, Trần Thị N, Nguyễn Trần Thùy H, Nguyễn Trần Quốc H2 trả lại quyền sử dụng đất cho ông T diện tích khoảng 30,7m² (theo sơ đồ đo đạc), đất cây lâu năm, thuộc thửa 1633, tờ bản đồ số 8, do hộ Nguyễn Minh A đứng tên, tọa lạc tại Ấp 1, xã M, thành phố C, tỉnh Đ. Xác định ranh giới quyền sử dụng đất của hai bên là đường thẳng nối từ mốc 4 đến mốc số 13 theo sơ đồ đo đạc.

- Yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông Nguyễn Minh A đối với diện tích khoảng 30,7m², đất cây lâu năm, thuộc thửa 1633, tờ bản đồ số 8, do hộ Nguyễn Minh A đứng tên, tọa lạc tại Ấp 1, xã M, TP. C, tỉnh Đ.

Do vị trí tranh chấp cũng là lối đi duy nhất để ông T đi từ phía trước vào đất nên trường hợp xác định diện tích đất tranh chấp là của bị đơn thì ông T yêu cầu được sử dụng diện tích này làm lối đi.

- *Chị Nguyễn Trần Thùy H đại diện bị đơn trình bày:* Phần đất của ông A có nguồn gốc của ông bà để lại gia đình ông. Năm 2003, gia đình ông A được cấp quyền sử dụng đất diện tích 8.512m², gồm các thửa 724, 998 và 1033, cùng tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại ấp 1, xã M, thành phố C, tỉnh Đ. Gia đình ông tách thửa đất số 1033 và được Ủy ban nhân dân thành phố C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thành hai thửa gồm: Thửa 1632 diện tích 1225,7m² và thửa 1633 diện tích 2659,3m², ngày 09/11/2012.

Phần đất ông T tranh chấp với đình ông A có diện tích 30,7m² thuộc một phần thửa 1633 diện tích 2659,3m². Gia đình ông A sử dụng phần đất thuộc thửa 1633 đúng với diện tích đã được đo đạc thể hiện trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện trạng diện tích đất tranh chấp trước đi là mương nước có từ trước, không biết ai đào, nhưng trong quá trình sử dụng đất thì bên ông A và ông T đều lấy nước từ con mương này để tưới cây. Hiện nay, thì con mương này đã cạn do bị bồi đắp. Gia đình ông không lấn chiếm phần đất của ông T nên gia đình ông không có nghĩa vụ phải trả lại cho ông T diện tích đất 30,7m² thuộc một phần thửa 1633. Ông A không đồng ý với lời trình bày của ông T, vào năm 2002 gia đình ông A không trồng trụ đá để xác định ranh đất với gia đình ông T. Tại vị trí tranh chấp trước đây có một trụ sắt, nhưng hiện nay không còn.

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

Bà A1, chị T1 và anh H1 do Nguyễn Thị Thu T1 đại diện trình bày: Thống nhất với phần trình bày của ông T, không có yêu cầu gì khác.

Bà N, chị H và anh H2 do chị Nguyễn Trần Thuỳ H đại diện trình bày: Thống nhất với trình bày của ông A và không có yêu cầu gì khác.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm giải quyết vụ án và đề nghị:*

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng đều đã thực hiện đúng với trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Điều 175, Điều 254 Bộ luật dân sự; Điều 99, Điều 100 Luật đất đai.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc T

- Đối với diện tích tranh chấp 30,7m² tại các mốc 4, 12, 13 về mốc 4 theo sơ đồ đo đạc ngày 03/6/2021 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố C ông T được quyền quản lý, sử dụng ½ diện tích 15,35m².

- Đối với yêu cầu lối đi: Ông Nguyễn Ngọc T được quyền sử dụng lối đi có diện tích 30,7m² tại các mốc 4, 12, 13 về mốc 4 theo sơ đồ đo đạc ngày 03/6/2021 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố C. Tuy nhiên, ông Nguyễn Ngọc T phải trả giá trị sử dụng đất cho ông Nguyễn Minh A đối với diện tích 15,35m² theo giá Hội đồng định giá mà các bên đã thống nhất.

Án phí: Đề nghị HĐXX giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu trong hồ sơ vụ án đã được tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Căn cứ vào nội dung đơn khởi kiện của nguyên đơn và các tài liệu, chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án thể hiện quan hệ pháp luật đang tranh chấp giữa các bên là tranh chấp về ranh giới quyền sử dụng đất và lối đi, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại Điều 26 và khoản 1, Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự. Đất tranh chấp tọa lạc tại thành phố Cao Lãnh nên theo quy định tại điểm a, khoản 1, Điều 35 của Bộ luật tố tụng dân sự nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh.

Đại diện Ủy ban nhân dân thành phố C có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 227 và 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Diện tích đất tranh chấp được cơ quan chuyên môn xác định: Tương ứng vị trí một phần thửa đất số 1663 tờ bản đồ số 8 được Ủy ban nhân dân thành

phố C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Minh A; một phần tương ứng vị trí thửa đất số 1024 tờ bản đồ số 8 (bản đồ địa chính chính quy) ứng với thửa cũ bản đồ giải thửa số 2637, tờ bản đồ số 1 chưa đổi giấy sang bản đồ địa chính chính quy và được Ủy ban nhân dân thành phố C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Ngọc T;

Thửa số 1633, tờ bản đồ số 8 có diện tích 2.659,3m² của hộ ông A được tách ra từ thửa đất số 1033 vào năm 2012;

Nguồn gốc cha mẹ để lại sử dụng và được cấp quyền sử dụng đất; Thủ tục cấp quyền sử dụng đất cho ông T và hộ ông A đối với hai thửa đất nói trên được cơ quan chuyên môn xác định là tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có ai tranh chấp.

Tuy nhiên, theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi làm thủ tục cấp, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không thể hiện có sự thỏa thuận, ký xác định ranh đất giữa hai bên.

Ranh giới thửa đất số 1663 tờ bản đồ số 8 của hộ ông Nguyễn Minh A và thửa đất số 1024 tờ bản đồ số 8 của ông Nguyễn Ngọc T hai bên thống nhất mốc số 4 (theo sơ đồ đo đạc) là ranh đất giữa hai thửa đất.

Diện tích tranh chấp được thể hiện theo sơ đồ đo đạc là 30,7m² trong các mốc 4, 12, 13, về mốc 4. Qua đo đạc thì diện tích thực tế sử dụng của thửa 1633 và thửa 1204 điều không đủ so với diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận vị trí đất tranh chấp trước đây là nương nước hai bên sử dụng chung nhưng hiện nay là nương nước đã bồi..., trên đất không có cây trồng và tài sản gì trên đất. Nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận nương nước này có từ trước khi mình sử dụng đất, không xác định được do ai đào và nguyên đơn, bị đơn đều sử dụng con nương này để lấy nước tưới tiêu trong quá trình sử dụng đất.

Do vậy, xác định mỗi bên có ½ quyền sử dụng đối với diện tích tranh chấp.

[3] Về lối đi: Các đương sự xác định phần đất của ông T giáp với ông T5 hiện nay ông Tám đã xây dựng tường rào chắn lối đi vào thửa 1024. Do đó lối đi hiện tại là phần giáp ranh với thửa 1633 của hộ ông A là lối đi duy nhất vào diện tích thửa 1024. Do diện tích tranh chấp gia đình ông T đã sử dụng làm lối đi từ trước đến nay và vị trí này cũng là lối đi duy nhất để ông T đi vào thửa đất 1024. Ngoài lối đi này thì ông T không còn lối đi nào khác. Nên cần giao diện tranh chấp cho ông T sử dụng và ông T trả ½ giá trị quyền sử dụng đất cho hộ ông A.

Giá trị diện tích đất tranh chấp: Theo giá của Hội đồng định giá đã định ngày 14/10/2021 đất tranh chấp có giá: Đất trồng cây lâu năm có giá là 95.000 đồng X 30,7m² = 2.916.500 đồng. Do vậy, ông T phải trả ½ giá đất tranh chấp với số tiền là 1.458.250 đồng.

[4] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm giải quyết vụ án đề nghị:

Áp dụng Điều 175, Điều 254 Bộ luật dân sự; Điều 99, Điều 100 Luật đất đai.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc T;

- Đối với diện tích tranh chấp 30,7m² tại các mốc 4, 12, 13 về mốc 4 theo sơ đồ đo đạc ngày 03/6/2021 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố C ông T được quyền quản lý, sử dụng $\frac{1}{2}$ diện tích 15,35m².

- Đối với yêu cầu lỗi đi: Ông Nguyễn Ngọc T được quyền sử dụng lối đi có diện tích 30,7m² tại các mốc 4, 12, 13 về mốc 4 theo sơ đồ đo đạc ngày 03/6/2021 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố C. Tuy nhiên, ông Nguyễn Ngọc T phải trả giá trị sử dụng đất cho ông Nguyễn Minh A đối với diện tích 15,35m² theo giá của Hội đồng định giá mà các bên đã thống nhất.

Án phí: Đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Xét việc đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cao Lãnh là phù hợp nên chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông T và ông A được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm do là người cao tuổi và có đơn xin miễn theo quy định tại điểm đ khoản 1 điều 12 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.

Ông T được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0007782 ngày 18/3/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố C.

[6] Về chi phí tố tụng là chi xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Tổng cộng là 10.649.560 đồng do ông T đã nộp và chi xong; ông T và ông A mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ số tiền này; Nên ông A có nghĩa vụ nộp số tiền là 5.324.780 đồng và ông T được nhận lại số tiền này.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ:

Các Điều 26, 34, 35, 39, 74, 91, 92, 147, 157, 158, 165, 166, 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự;

Các Điều 99, 100, 203 Luật đất đai;

Các Điều 175, 254 Bộ luật dân sự;

Các Điều 12, 26 và 48 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 của ông Nguyễn Ngọc T;

Ông Nguyễn Ngọc T được quyền sử dụng diện tích 30,7m² tại các mốc 4, 12, 13 về mốc 4;

Xác định ranh giới quyền sử dụng đất giữa đất của hộ ông Nguyễn Ngọc T tại thửa 1024 (thửa số 2637 bản đồ giải thửa) với đất của ông Nguyễn Minh A tại thửa số 1633, cùng tờ bản đồ số 8, đất tại ấp 1, xã M, thành phố C, tỉnh Đ là đoạn thẳng nối các mốc số 4 đến mốc 13. Ranh đất được sử dụng theo chiều thẳng đứng tính từ lòng đất đến không gian tài sản của hai bên lấn chiếm ranh đất phải di dời theo quy định của pháp luật.

(Kèm theo sơ đồ đo đạc ngày 30/11/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C).

Các đương sự được đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh và đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Buộc ông Nguyễn Ngọc T có nghĩa vụ trả giá trị quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Minh A số tiền 1.458.250 (Một triệu bốn trăm năm mươi tám nghìn hai trăm năm mươi) 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 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, tất cả các khoản tiền hàng tháng bên phải thi hành còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông T và ông A được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ông T được nhận lại 300.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0007782 ngày 18/3/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cao Lãnh.

- Về chi phí tố tụng là chi xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Tổng cộng là 10.649.560 đồng; ông T và ông A mỗi bên phải chịu là 5.324.780 đồng. Số tiền này do ông T đã nộp và chi xong; Ông A có nghĩa vụ nộp số tiền là 5.324.780 đồng và ông T được nhận lại số tiền này.

Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án 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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a 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.

T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKS TPCL;
- Tòa án Tỉnh;
- Lưu hồ sơ.

Nguyễn Phú Thọ