

Bản án số: 78/2024/DS-ST.

Ngày: 03-7-2024.

V/v tranh chấp dS sự về
ranh giới quyền sử dụng đất

NHS DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ P VIỆT NAM

TÒA ÁN NHS DS THÀNH PHỐ D

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê V L

Các Hội thẩm nhS dS:

1. Ông Trần Văn P

2. Ông Nguyễn Phú Hữu Q

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh T, thư ký Tòa án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhS dS thành phố D tham gia phiên toà: Bà Phạm Thị T- Kiểm sát viên.

Trong các ngày 03 tháng 7 năm 2024, tại Tòa án nhS dS thành phố D xét xử sơ thẩm công khai vụ án dS sự thụ lý số 702/2023/TLST-DS, ngày 18 tháng 12 năm 2023, về việc “Tranh chấp dS sự về ranh giới quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 205/2024/QĐXXST-DS, ngày 23 tháng 5 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Lương C, sinh năm 1977;

Địa chỉ: Số 109, đường R, tổ 37, khóm 4, Phường 4, thành phố D, tỉnh Đ.

- Bị đơn : Ông Nguyễn Đồng K, sinh năm 1984.

Địa chỉ: Số nhà 17, đường nội bộ T, khóm 3, Phường 4, thành phố D, Tỉnh Đ.

- Người có quyền lợi, P vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị Kim H, sinh năm 1980.

Địa chỉ: Số 109, đường R, tổ 37, khóm 4, Phường 4, thành phố D, tỉnh Đ.

Người đại diện hợp pháp của bà H : Ông Nguyễn Lương C, sinh năm 1977, địa chỉ: Số 109, đường R, tổ 37, khóm 4, Phường 4, thành phố D, tỉnh Đ là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 03/4/2024).

2. Bà Võ Thị Q, sinh năm 1989

Địa chỉ: Số nhà 17, đường nội bộ T, khóm 3, Phường 4, thành phố D, Tỉnh Đ.

Người đại diện hợp pháp của bà Q : Ông Nguyễn Đồng K, sinh năm 1984 địa chỉ: Số nhà 17, đường nội bộ T, khóm 3, Phường 4, thành phố D, Tỉnh Đ là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 10/6/2024).

3. Nguyễn Thị Hồng S, sinh năm 2011

Địa chỉ: Số nhà 17, đường nội bộ T, khóm 3, Phường 4, thành phố D, Tỉnh Đ.

Người đại diện của Nguyễn Thị Hồng S : Ông Nguyễn Đồng K, sinh năm 1984 và bà Võ Thị Q, sinh năm 1989 (cha mẹ ruột)

4. Nguyễn Trọng P, sinh năm 2013

Địa chỉ: Số nhà 17, đường nội bộ T, khóm 3, Phường 4, thành phố D, Tỉnh Đ.

Người đại diện của Nguyễn Trọng P: Ông Nguyễn Đồng K, sinh năm 1984 và bà Võ Thị Q, sinh năm 1989 (cha mẹ ruột).

Ông Nguyễn Lương C và ông Nguyễn Đồng K có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Ông Nguyễn Lương C trình bày:

Ngày 20 tháng 4 năm 2020, ông C nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn Y, sinh năm 1975, ngụ Xã X, TP D, Đ diện tích đất 66,5 m² (chiều ngang 4,5 mét; chiều dài cạnh 14,21 mét và cạnh 14,78 mét), tại thửa đất số 105, tờ bản đồ số 15, loại đất ở đô thị, tại Phường 4, thành phố D, tỉnh Đ. Khi bàn giao đất, ông C và ông Y có tiến hành đo đạc, đóng trụ đá và lập biên bản bàn giao. Ông C, bà H được cấp quyền sử dụng đất diện tích 66,5 m², tại thửa đất số 105, tờ bản đồ số 15 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CV 451869, số vào sổ cấp GCN: CS02185, ngày 07/5/2020. Đến ngày 20 tháng 02 năm 2023, ông C phát hiện diện tích đất chiều ngang chỉ còn 4,45m do ông Nguyễn Đồng K là người sử dụng thửa đất số 109 liền kề đang xây dựng công trình nhà ở lấn sang mất 5cm. Cạnh lấn sang là cạnh có chiều dài 14,78m thuộc thửa đất 105 của ông C. Khi xây nhà ông Nguyễn Đồng K đã tự ý nhổ trụ đá (trụ phía trước và sau) do ông C đã đóng trước đây mà không báo cho ông C hay. Hiện ông C là người đang quản lý và sử dụng. Nay yêu cầu ông Nguyễn Đồng K trả lại đất đã lấn chiếm theo đo đạc thực tế tại thửa 105, tờ bản đồ số 15, Phường 4, thành phố D, tỉnh Đ và cấm lại 02 trụ đá xác định ranh giới quyền sử dụng đất giữa ông C và ông K.

Buộc ông Nguyễn Đồng K trả lại đất đã lấn chiếm trong các mốc A, B, C, D, A. Xác định ranh đất giữa ông C và ông K từ mốc D đến mốc A là 14,78 mét và ông K phải cấm lại 02 trụ đá (tại mốc D và tại mốc A), tại thửa 105, tờ bản đồ số 15, Phường 4, thành phố D, tỉnh Đ (*theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 23/01/2024 của Tòa án nhS dS thành phố D và sơ đồ đo đạc ngày 23/01/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố D*).

- Ông Nguyễn Đồng K trình bày ý kiến:

Ngày 19/11/2020, ông K nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn Y, sinh năm 1975 và vợ là Lại Thị Bích Phượng, sinh năm 1973, tổ 3, ấp Hòa Lợi, xã X, thành phố D, Đ, diện tích đất 66,5 m² (chiều ngang 4,5 mét, chiều dài cạnh 14,78 mét, cạnh 14,76 mét (không biết tên chủ sử dụng đất), tại thửa đất số 109, tờ bản đồ số 15, tại Phường 4, TP. D, tỉnh Đ. Ông K được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành DL 754142, số vào sổ cấp GCN: CH03505, ngày 20/6/2023. Khi mua đất hai bên có đo đạc và có lập biên bản bàn giao đất ngoài thực địa theo trụ đá có sẵn trụ đá do ông Y trồng. Năm 2023, ông K xây cất nhà kiên cố 1 trệt, 1 lầu đúng diện tích đất, ranh đất và vị trí đất. Nay không đồng ý tháo dỡ nhà trả đất, nếu có lấn đất thì đồng ý trả giá trị theo giá hội đồng định giá.

Xác định ranh đất từ mốc C đến mốc B (theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 23/01/2024 của Tòa án nhS dS thành phố D và sơ đồ đo đạc ngày 23/01/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố D).

- Các người có quyền lợi, P vụ liên quan: Không có văn bản trình bày ý kiến nộp cho Tòa án.

- Viện kiểm sát phát biểu quan điểm:

Về Việc TuS Theo Pháp Luật Tố Tụng :

. Việc tuS theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán

Thẩm phán được phS công thụ lý giải quyết vụ án đã chấp hành đúng quy định về nhiệm vụ quyền hạn của Thẩm phán. Về xác định quan hệ pháp luật tranh chấp; thẩm quyền thụ lý vụ án; thời hạn chuẩn bị xét xử; xác minh thu thập tài liệu, chứng cứ; việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; thời hạn gửi hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu, gửi, tổng đạt các văn bản tố tụng thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dS sự.

. Việc tuS theo pháp luật tố tụng của Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa

Hội đồng xét xử và Thư ký đã tuS theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dS sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan.

. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng

Người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền và P vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

Về việc giải quyết vụ án :

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Lương C.

Về án phí: Đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa, các đương sự không xuất trình tài liệu, chứng cứ mới cho Hội đồng xét xử xem xét.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định :

[1]. Về thẩm quyền: Theo đơn khởi kiện của ông Nguyễn Lương C tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất. Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 36, Điều 39 của Bộ luật tố tụng dS sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhS dS thành phố D, tỉnh Đ.

[2]. Về nội dung :

Xét yêu cầu của nguyên đơn, yêu cầu ông Nguyễn Đồng K trả lại đất đã lấn chiếm trong các mốc A, B, C, D, A. Xác định ranh đất giữa ông C và ông K từ mốc D đến mốc A là 14,78 mét và ông K phải cắm lại 02 trụ đá (tại mốc D và tại mốc A), tại thửa 105, tờ bản đồ số 15, Phường 4, thành phố D, tỉnh Đ (theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 23/01/2024 của Tòa án nhS dS thành phố D và sơ đồ đo đạc ngày 23/01/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố D).

Nguồn gốc đất của ông C, bà H : Ngày 20 tháng 4 năm 2020, ông C nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn Y và bà Lại Thị Bích Phượng, ở xã X, thành

phố D, Đ, diện tích đất 66,5 m² (*chiều ngang 4,5 mét; chiều dài cạnh giáp thửa 109 là 14,78 mét, cạnh giáp thửa 101 là 14,21 mét*), tại thửa đất số 105, tờ bản đồ số 15, loại đất ở đô thị, tại Phường 4, thành phố D, tỉnh Đ. Ông C, bà H được cấp quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CV 451869, số vào sổ cấp GCN: CS02185, ngày 07/5/2020.

Nguồn gốc đất của ông K : Ngày 19 tháng 11 năm 2020, ông C nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn Y và bà Lại Thị Bích Phượng, ở xã X, thành phố D, tỉnh Đ, diện tích đất 66,5 m² (*chiều ngang 4,5 mét, chiều dài cạnh giáp thửa 105 là 14,78 mét, giáp thửa 112 là cạnh 14,76 mét*), tại thửa đất số 109, tờ bản đồ số 15, tại Phường 4, thành phố D, tỉnh Đ. Ông K được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành DL 754142, số vào sổ cấp GCN: CH03505, ngày 20/6/2023.

Khi chuyển nhượng đất thì bên chuyển nhượng (ông Trần Văn Y) và bên nhận chuyển nhượng (ông C) có lập biên bản v/v bàn giao nhà và đất ngoài thực địa. Biên bản này do ông Y và ông C tự lập, tự ký tên, không có các chủ sử dụng đất liền kề chứng kiến ký tên xác định ranh đất và không có cơ quan có thẩm quyền chứng kiến, ký tên, đóng dấu vào biên bản. Đất của ông K khi nhận chuyển nhượng hai bên có đo đạc, bàn giao đất ngoài thực địa theo trụ đá có sẵn trụ đá do ông Y trồng.

Hiện nay, đất của ông C, bà H chưa xây dựng (đất trống), đất của ông K đã xây cất nhà kiên cố 1 trệt, 1 lầu vào năm 2023.

Theo công văn số 1641/CNVPĐKĐĐ-KTĐC, ngày 11/4/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố D như sau :

“Diện tích đất trong phạm vi các mốc 4, 1, A, D, A tương ứng đất của thửa 109, tờ bản đồ số 15 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Đồng K vào ngày 20/6/2023;

“Diện tích đất trong phạm vi các mốc A, B, C, D, A tương ứng đất của thửa 109, tờ bản đồ số 15 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Đồng K vào ngày 20/6/2023;

“Diện tích đất trong phạm vi các mốc C, B, 2, 3, C tương ứng đất của thửa 105, tờ bản đồ số 15 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Lương C và bà Nguyễn Thị Kim H vào ngày 07/5/2020;

Ông Nguyễn Đồng K đã xây nhà (01 trệt, 01 lầu) trong phạm vi các mốc 4, 1, A, B, C, D, 4. Ông Nguyễn Lương C xác định ranh đất giáp đất ông K tại mốc A (cách B 0,05 mét (5 phS)) và mốc D (mốc D cách mốc C 0,02 mét (hai phS)), ranh đất từ mốc D đến mốc A là 14,78 mét. Đối chiếu diện tích đất thực tế và công văn nêu trên thì ông K xây dựng nhà đúng ranh, vị trí đất và đủ diện tích, do đó, ông C yêu cầu ông K trả diện tích đất lấn chiếm và xác định ranh đất từ mốc D đến mốc A là không có căn cứ chấp nhận.

Xét ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhS dS thành phố D là có căn cứ chấp nhận.

Từ phS tích trên, không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Lương C về xác định ranh đất từ mốc D đến mốc A là 14,78 mét.

Ranh đất thửa 109 (của ông K) và thửa 105 (của ông C, bà H), tờ bản đồ số 15 như sau : Nối đoạn thẳng từ mốc C đến mốc B là 14,78 mét làm ranh đất chung, tọa lạc khóm 3, Phường 4, thành phố D, Tỉnh Đ.

[4] Về án phí dS sự sơ thẩm:

Yêu cầu của ông C không được chấp nhận nên ông C phải chịu án phí số tiền 300.000 đồng.

Ông Nguyễn Đồng K không phải chịu án phí.

Về chi phí tố tụng (*xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá*) số tiền 6.681.370 đồng ông Nguyễn Lương C chịu (đã nộp và chi xong).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 36, Điều 39 , khoản 1 Điều 147 của Bộ luật tố tụng dS sự;

Căn cứ Điều 175 của Luật Bộ luật dS sự;

Căn cứ Điều 95, Điều 99, Điều 100 của Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ 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.

Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Lương C xác định ranh đất từ D đến mốc A là 14,78 mét, tọa lạc khóm 3, Phường 4, thành phố D, Tỉnh Đ.

Ranh đất thửa 109 (của ông K) và thửa 105 (của ông C, bà H), tờ bản đồ số 15 như sau : Nối đoạn thẳng từ mốc C đến mốc B là 14,78 mét làm ranh đất chung, tại khóm 3, Phường 4, thành phố D, tỉnh Đ. Ranh đất được xác lập theo chiều thẳng đứng từ không gian đến lòng đất theo qui định pháp luật. Tài sản của bên nào vi phạm qua ranh đất phải tự tháo dỡ, di dời về phần đất của mỗi bên được quyền sử dụng.

(kèm theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 23/01/2024 của Tòa án nhS dS thành phố D và sơ đồ đo đạc ngày 23/01/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố D).

Về án phí dS sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Lương C phải chịu án phí số tiền 300.000 đồng. Tiền án phí trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu lệ phí, án phí tòa án số 0000179, ngày 15/12/2023 của Chi cục Thi hành án dS sự thành phố D, tỉnh Đ.

Về chi phí tố tụng (*xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá*) số tiền 6.681.370 đồng ông Nguyễn Lương C chịu (đã nộp và chi xong).

Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được hoặc niêm yết bản án theo quy định của Bộ luật tố tụng dS sự.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dS sự thì người được thi hành án dS sự, người phải thi hành án dS 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 dS sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dS sự.

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

Nơi nhận:

- Chi Cục THA DS TP. D;
- Viện kiểm sát ND TP. D;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ vụ án.

Lê Công Khanh