TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN CHÂU THÀNH** **TỈNH ĐỒNG THÁP**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 44/2021/DS-ST
Ngày: 13 - 12 - 2021
V/v tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHÂU THÀNH - TỈNH ĐỒNG THÁP

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

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

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Phi Hùng;

2. Ông Nguyễn Hùng Cường;

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thụy Thùy Trâm – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành tham gia phiên toà: Ông Trần Cao Lâm - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 12 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 123/2021/TLST-DS ngày 30 tháng 3 năm 2021, về việc tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 118/2021/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 11 năm 2021, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Trần Văn H, sinh năm 1965.

Địa chỉ: Ấp Tân Ph, xã Tân Phú Tr, huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp.

Bị đơn: Bà Ngô Thị Ph, sinh năm 1967;

Địa chỉ: Ấp Tân Ph, xã Tân Phú Tr, huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Lê Văn B, sinh năm 1967.

Địa chỉ: Ấp Tân Ph, xã Tân Phú Tr, huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp.

(Các đương sự có mặt tại phiên tòa).

NỘI DUNG VỤ ÁN

- *Nguyên đơn ông Trần Văn H trình bày:*

Vào năm 1981 bà Lê Thị C (mẹ bà Ph) có làm giấy tay chuyển nhượng cho bà Phạm Thị M (mẹ ông H) diện tích một công rưỡi với giá 2.500.000 đồng, có ông Ngô Văn Ph và Ngô Văn H (con bà C) ký tên.

Đến năm 1999 bà M được UBND huyện Châu Thành cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 855, tờ bản đồ số 1, có diện tích 1.312m^2. Ông H xác định thời điểm mua đất thì chỉ làm giấy tay, không có đo đạc thực tế nên không biết chính xác diện tích bao nhiêu. Lúc làm thủ tục cấp giấy thì cũng không có đo đạc thực tế. Nên việc ủy ban cấp giấy cho bà M diện tích 1.312m^2 thì gia đình ông H chỉ hỏi cán bộ xã vì sao không đủ diện tích 1.500m^2 chứ có làm đơn khiếu nại gì và ông H sử dụng đất ổn định đến nay.

Giáp ranh thửa đất 855 là thửa đất 854 tờ bản đồ số 01, diện tích 1.200m^2 do bà Lê Thị C đứng tên. Đến năm 2014 hộ Lê Thị C được cấp lại giấy chứng nhận thành thửa 180, diện tích 1.653m^2, sau đó năm 2018 các thành viên trong hộ bà C làm thủ tục tặng cho bà Ngô Thị Ph thửa đất này.

Do bà M và bà C đã chết nên thửa đất 855 ông Trần Văn H đang quản lý, sử dụng còn thửa 180 (mới) do vợ chồng bà Ngô Thị Ph và ông Lê Văn B quản lý. Trong quá trình sử dụng thì ông H phát hiện phía bà Ph lấn chiếm đất, kéo lưới B40 qua phần đất của ông H khoảng 132m^2.

Trước đây năm 2015 bà M (mẹ ông H) có khởi kiện phía gia đình bà C, bà Ph và Tòa án có xuống xem xét xác định ranh đất. Ông H có cắm 05 trụ đá giữa 2 phần đất làm ranh tạm, lúc cắm có sự chứng kiến của gia đình bà Ph, Tòa án, chính quyền địa phương. Sau khi cắm xong bà M rút đơn và Tòa án đình chỉ giải quyết vụ án. Nhưng ông H xác định việc ông cắm trụ đá chỉ là cắm tạm để có ranh đo đạc chứ không phải ranh chính thức, hiện các trụ đá này vẫn còn.

Hiện thửa đất 855 (của bà M) do ông H quản lý, sử dụng những người con khác của bà M là Trần Thị Hường, Trần Văn Mới, Trần Văn Nở không có tranh chấp và đồng ý giao cho ông H tiếp tục quản lý, sử dụng.

Nay ông Trần Văn H yêu cầu xác định ranh giữa thửa đất 173 và thửa 180 từ mốc 3 đến mốc 4 và yêu cầu bà Ngô Thị Ph, ông Lê Văn B trả đất lấn chiếm cho ông H diện tích 92,2m^2. Ông H không có tranh chấp đối với việc chuyển nhượng đất giữa bà C và bà M vào năm 1981.

Đối với những người con khác của bà C là Ngô Thị Bảnh, Ngô Văn Ph, Ngô Văn H, Ngô Thị Lựu không còn liên quan gì đối với thửa đất 180 nên ông H không có yêu cầu gì.

Đối với cây trồng và 02 ngôi mộ trên phần đất của bà Ph, nếu Tòa án buộc bà Ph trả đất cho ông H thì bà Ph phải tự di dời, phía ông H không đồng ý hỗ trợ chi phí di dời.

Đối với các cây trồng bên phía ông H nếu Tòa án xác định ranh đất mà dính phần cây trồng của ông H thì ông H tự nguyện di dời, không yêu cầu hỗ trợ chi phí di dời.

Giấy chứng nhận thửa đất 855 hiện ông H đang giữ, không có chuyển nhượng, cầm cố, thế chấp.

- Bị đơn bà Ngô Thị Ph trình bày:

Năm 2014 bà Lê Thị C được UBND Huyện cấp lại giấy chứng nhận thửa 180, tờ bản đồ số 27, diện tích 1.653m^2. Năm 2018 bà C cùng các con trong gia đình đã thống nhất ký tên giao thửa đất này cho bà Ngô Thị Ph và bà Ph được Sở Tài nguyên và môi trường cấp lại giấy chứng nhận vào ngày 15/6/2020.

Bà Ph biết trước đây bà C có chuyển nhượng cho bà M một phần diện tích đất (hiện ông H đang quản lý) nhưng không biết chính xác bao nhiêu và phía bà M cũng được cấp giấy chứng nhận phần đất này.

Ông H cho rằng bà lấn ranh đất của gia đình ông H là không đúng vì thời điểm năm 2015 khi ông H khởi kiện yêu cầu Tòa án xác định ranh giữa thửa 855 và thửa 180 thì chính ông H là người cắm các trụ đá xác định ranh đất hai bên, có đại diện Tòa án, chính quyền địa phương chứng kiến. Ông H nó ranh do ông H cắm ranh tạm là không đúng thì ranh này đã được thống nhất hai bên. Sau khi ông H cắm ranh xong thì gia đình bà Ph mới kéo lưới B40 ngăn lại và vị trí hàng rào nằm bên phần đất bà Ph (sát trụ đá ông H đã cắm) không qua phần đất của ông H.

Nay bà Ph xác định ranh đất giữa thửa 180 (của bà Ph) và thửa 854 (hiện ông H quản lý) là ngay vị trí 05 trụ đá được ông H cắm trước đây từ mốc A đến mốc B. Trường hợp sau khi đo đạc thực tế mà diện tích thiếu so giấy chứng nhận của bà được cấp thì bà cũng xác định ranh đất chính là ngay vị trí các trụ đá ông H đã cắm. Nên bà Ph không đồng ý theo yêu cầu của ông Trần Văn H về việc yêu cầu gia đình bà trả lại diện tích đất lấn chiếm, vì thực tế bà không có lấn ranh như ông H trình bày.

Đối với các cây trồng và 02 ngôi mộ nằm trên đất của bà, nếu qua đo đạc chứng minh được bà sử dụng vượt quá 1.653m^2 thì bà đồng ý di dời cây trồng, vật kiến trúc, không yêu cầu hỗ trợ chi phí di dời.

Đối với các cây trồng bên phía ông H nếu ranh đất hai bên dính vào phần cây trồng thì ông H phải có trách nhiệm di dời, bà không đồng ý hỗ trợ chi phí di dời.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn B trình bày:

Ông Bi thống nhất theo lời trình bày của bà Ph, hiện thửa đất 180 do vợ chồng ông đang quản lý. Ông Bi xác định không có lấn ranh như phía ông H trình bày. Vì thực tế năm 2015 chính ông H là người trực tiếp lấy trụ đá cắm xuống để xác định ranh đất hai bên, có sự chứng kiến nhiều người nên không thể coi đây là ranh tạm như ông H nói.

Sau đó gia đình ông mới làm hàng rào lưới B40 (nằm bên thửa đất 180) không qua khỏi 05 trụ đá ông H đã cắm.

Thời điểm Tòa án vào đo đạc thì ông Bi có cắm trụ cây làm ranh hai bên từ mốc 1 – 2 nhưng nay ông Bi xác định lại ranh đất hai bên là các trụ đá được ông H cắm năm 2015, hiện vẫn còn và được thể hiện trong sơ đồ đo đạc từ mốc A – B.

Nay ông H cho rằng vợ chồng ông Bi lấn đất và yêu cầu trả lại diện tích lấn chiếm 92,2m^2 thì ông Bi không đồng ý. Ông Bi cũng xác định ranh đất giữa hai thửa đất là ngay vị trí 05 trụ đá từ mốc A đến mốc B.

Đối với các cây trồng và 02 ngôi mộ nằm trên đất của ông, nếu qua đo đạc chứng minh được vợ chồng ông lấn đất sử dụng vượt quá 1.653m^2 thì vợ chồng ông đồng ý di dời cây trồng, vật kiến trúc, không yêu cầu hỗ trợ chi phí di dời.

Đối với các cây trồng bên phía đất ông H nếu ranh đất hai bên dính vào phần cây trồng này thì ông H phải có trách nhiệm di dời, vợ chồng ông không đồng ý hỗ trợ chi phí di dời.

Giấy chứng nhận thửa đất 180 hiện gia đình ông đang giữ, không có chuyển nhượng, cầm cố, thế chấp.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành phát biểu quan điểm về tuân thủ pháp luật tố tụng và nội dung giải quyết vụ án (có bài phát biểu kèm theo).

Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến tại phiên tòa Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng quy định pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Xét yêu cầu của ông Trần Văn H là không có cơ sở vì trước đây khi bà M khởi kiện yêu cầu xác định ranh đất thì ông Trần Văn H (con bà M) tự cắm 05 trụ đá, hiện 05 trụ đá này vẫn còn, sau khi cắm trụ đá xong thì bên phía bà M rút đơn khởi kiện nên có thể coi giữa bà M và bà C đã xác định ranh đất xong. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của ông Trần Văn H. Xác định ranh giữa 02 thửa đất là từ mốc A đến mốc B theo sơ đồ đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Châu Thành.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Theo đơn khởi kiện ông Trần Văn H yêu cầu xác định ranh đất. Do đó, Hội đồng xét xử xác định đây là quan hệ dân sự, tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất theo Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung tranh chấp: Xét yêu cầu của ông Trần Văn H, Hội đồng xét thấy như sau:

Về nguồn gốc thửa đất 180 (854 cũ) được UBND Huyện cấp giấy chứng nhận lần đầu cho bà Lê Thị C vào năm 1994, đến năm 2014 cấp lại cho bà C diện tích 1.653m^2, sau đó vào năm 2018 các thành viên trong hộ bà C thống nhất làm hợp đồng tặng cho thửa đất này cho bà Ngô Thị Ph và hiện vợ chồng bà Ph, ông Bi đang quản lý thửa đất này.

Còn thửa 173 (855 cũ) được UBND Huyện cấp giấy chứng nhận cho bà Phạm Thị M vào năm 1999 với diện tích 1.312m^2 hiện ông Trần Văn H đang quản lý.

Theo ông H trình bày thì bà M nhận chuyển nhượng từ bà C là một công rưỡi, nhưng khi được cấp giấy chỉ là 1.312m^2, trong khi bà C được cấp giấy lần đầu là 1.200m^2 nhưng khi cấp lại là 1.653 vì vậy ông H cho rằng phía bà C và hiện tại là bà Ngô Thị Ph đang quản lý đất đã lấn qua phần đất bên ông H nên mới có sự tăng diện tích như vậy.

Nhưng qua lời khai các đương sự đều thống nhất khi bà C chuyển nhượng cho bà M là chuyển nhượng nguyên thửa, không có đo đạc. Chính ông H cũng xác định *"Thời điểm chuyển nhượng không có đo đạc, chỉ nói bán 1.500m^2 đất, không có chỉ ranh đất chỗ nào"* nên không xác định chính xác diện tích lúc chuyển nhượng là bao nhiêu.

Theo công văn số 5907/UBND-NC ngày 24/11/2021 của UBND huyện Châu Thành xác định: *"Diện tích đất chênh lệch từ 1.200m^2 lên 1.653m^2 là do trước đây tính toán theo phương pháp thủ công và tính toán diện tích theo quy định hiện nay"*.

Còn theo công văn số 885/CNVPĐKĐĐ ngày 03/12/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện xác định: *"Khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 855, tờ bản đồ số 01 cho bà Phạm Thị M và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 180, tờ bản đồ 27 cho bà Lê Thị C. Diện tích của 02 thửa đất nêu trên có diện tích phần đường dân tự mở"*.

Điều này lý giải được vì sao có sự chênh lệch diện tích từ 1.200m^2 (thửa 854) khi cấp đổi giấy lại là 1.653m^2 (thửa 180), hoàn toàn không chứng minh được bên phía bà Lê Thị C, sau này là bà Ngô Thị Ph lấn đất bên ông H.

Hơn nữa các đương sự đều thừa nhận, vào năm 2015 khi bà M khởi kiện yêu cầu xác định ranh đất giữa thửa 180 (854 cũ) và thửa 173 (855 cũ) thì chính ông Trần Văn H là người trực tiếp cầm 5 trụ đá cắm làm ranh giữa hai thửa đất, hiện 05 trụ đá này vẫn còn.

Ông H cho rằng lúc cắm ranh chỉ là ranh tạm để đo đạc là không phù hợp vì: Nếu đây là ranh tạm thì sau khi ông H cắm 05 trụ đá đáng lẽ phải tiến hành đo đạc để giải quyết dứt điểm nhưng ngược lại bà M đã rút đơn khởi kiện, không yêu cầu Tòa án giải quyết tiếp và Tòa án đình chỉ giải quyết vụ án. Việc cắm ranh là dựa trên cơ sở tự nguyện hai bên và hai bên đã thống nhất ranh đất nên phía bà M mới rút đơn lại. Ông H không có chứng cứ nào chứng minh việc ông H cắm 05 trụ đá chỉ là ranh tạm.

Đồng thời ranh đất được ông H cắm cố định trong suốt 5 năm nay, cả hai bên không hề dịch chuyển và sử dụng ổn định phần đất của mỗi bên. Phía bà Ph đã làm hàng rào không lấn qua ranh đất (5 trụ đá) được ông H cấm vào năm 2015 nên việc ông H cắm lại ranh đất mới qua phần đất bà Ph là không phù hợp.

Cũng qua đo đạc thực tế thì phần đất của bà Ph tính tới vị trí mốc A – B chỉ là 1.400,3m^2 giảm 252,7m^2 so giấy chứng nhận. Còn ông H nếu tính ngay vị trí ranh 05 trụ đá (mốc A – B) thì diện tích thửa đất 173 của ông H là 1.372,2m^2 tăng 60.2m^2 so giấy chứng nhận.

Qua phân tích trên, xét yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn H là không có cơ sở chấp nhận.

[3] Về chi phí tố tụng khác: Do yêu cầu của ông H không được chấp nhận nên ông H phải chịu toàn bộ chi phí đo đạc, thẩm định, định giá tài sản.

[4] Về án phí: Ông Trần Văn H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, Điều 35, Điều 91, 92, 93, 94 Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 175 Bộ luật dân sự; Điều 100, 166 Luật đất đai; Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[1]. Không chấp nhận yêu cầu của ông Trần Văn H về việc yêu cầu phía bà Ngô Thị Ph, ông Lê Văn B trả lại diện tích 92,2m^2 thuộc một phần thửa 180, tờ bản đồ số 27.

Xác định ranh giới quyền sử dụng đất giữa thửa đất 180, tờ bản đồ số 27 của bà Ngô Thị Ph đứng tên và thửa 173, tờ bản đồ 27 của bà Phạm Thị M đứng tên, hiện ông Trần Văn H đang quản lý là đoạn thẳng được nối từ mốc A - B. Đất tọa lạc Ấp Tân Ph, xã Tân Phú Tr, huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp. Ranh đất được xác định theo chiều thẳng đứng từ lòng đất đến không gian, phần tài sản của bên nào lấn chiếm ranh thì phải di dời.

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, các bên có quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh lại diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng diện tích thực tế.

(Kèm theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 02/6/2021 và sơ đồ đo đạc chỉnh lý của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Châu Thành ngày 17/11/2021).

[2]. Về chi phí tố tụng khác: Ông Trần Văn H phải chịu 6.886.000đồng chi phí đo đạc, thẩm định, định giá tài sản. Ông H đã chi xong.

[3]. Về án phí: Ông Trần Văn H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0013309 ngày 30 tháng 3 năm 2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành.

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 thoả 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 Điều 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.

[4] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- Đương sự;
- Tòa án Tỉnh;
- VKSND huyện Châu Thành;
- CCTHADS huyện Châu Thành;
- Lưu văn thư, hồ sơ vụ án;

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

(Đã ký)

Châu Văn Bình