| | |
|---|---|
| **TOÀ ÁN NHÂN DÂN**<br>**HUYỆN CAI LẬY**<br>**TỈNH TIỀN GIANG** | **CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

Bản án số: 91/2024/DS-ST
Ngày: 19/7/2024.
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 CAI LẬY, TỈNH TIỀN GIANG**

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

*Thẩm phán- chủ tọa phiên tòa*: Bà Phan Thị Kim Thoa
*Các Hội thẩm nhân dân:*
1. Ông Nguyễn Văn Tư
2. Ông Huỳnh Văn Hoàn

*Thư ký phiên Tòa:* Bà Ngô Thảo Duy – Thư ký tòa án nhân dân huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cai Lậy tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Trinh – Kiểm sát viên.

Trong ngày 19 tháng 7 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cai Lậy xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 624/2022/TLST-DS ngày 28 tháng 11 năm 2022 về việc tranh chấp "Ranh giới giữa các bất động sản liền kề", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 78/2024/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 4 năm 2024 và Quyết định tạm ngưng phiên tòa số: 46/2024/QĐ-ST, ngày 27/5/2024, giữa các đương sự:

* Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1961.

Địa chỉ: Ấp 8, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Tạ Kim T, sinh năm 1963. (có mặt)

Địa chỉ: Số 595/8, Đường 3/2, khu phố 1, phường 4, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

* Bị đơn: Ông Trần Văn H, sinh năm 1949. (có mặt)

Địa chỉ: Ấp 8, xã M, huyện C, huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bùi Thị G, sinh năm 1958. (có mặt)

2. Nguyễn Văn Bé H, sinh năm 1981.

3. Nguyễn Thị H, sinh năm 1984.

4. Nguyễn Hữu T, sinh năm 1982.

Nguyễn Văn Bé H, Nguyễn Thị H, Nguyễn Hữu T ủy quyền bà Bùi Thị G, sinh năm 1958.

Cùng địa chỉ: Ấp 8, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

5. Ông Trần Văn T, sinh năm 1968. (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp 8, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

6. Bà Hà Thị C, sinh năm 1954.

7. Trần Thị Mỹ D, sinh năm 1984.

8. Trần Minh D, sinh năm 1986.

9. Trần Minh H, sinh năm 1990.

10. Thị H, sinh năm 1987.

11. Nguyễn Thị Hồng P, sinh năm 1994.

Bà Hà Thị C, Trần Thị Mỹ D, Trần Minh D, Trần Minh H, Thị H, Nguyễn Thị Hồng P ủy quyền ông Trần Văn H, sinh năm 1949.

Cùng địa chỉ: Ấp 8, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

* Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Tạ Kim T trình bày:

Ông Nguyễn Văn L có thửa đất số 42, tờ bản đồ 25 diện tích 2013m$^2$ tọa lạc Ấp 8, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Giáp ranh với thửa đất của ông L là thửa 41 của ông Trần Văn H diện tích 3712,8m$^2$. Hai thửa đất tiếp giáp nhau bởi con mương, con mương này trước đây cha ông L sử dụng, sau đó cho ông L sử dụng cho đến nay để dẫn nước vào canh tác. Ranh giữa 02 thửa đất ông H và ông L là mé mương của ông L tiếp giáp với phần đất của ông H. Vào năm 2020 ông H khởi kiện ông L tranh chấp ranh đất là con mương trên đã được được Tòa án nhân dân huyện Cai Lậy thụ lý giải quyết bằng bản số 157/2020/DSST, ngày 30/9/2020 theo nội dung bản án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H đòi ông L trả lại phần đất lấn chiếm có diện tích khoảng 95m$^2$. Mặc dù Tòa án đã giải quyết nhưng ông H vẫn cặm 16 trụ xi măng lấn qua thửa đất số 42 của ông L. Nhiều lần ông L yêu cầu ông H tháo dỡ trụ xi măng trả đất lại cho ông L nhưng ông H vẫn không thực hiện.

Ông Nguyễn Văn L yêu cầu ông Trần Văn H phải trả lại diện tích đất khoảng 103,3m$^2$ nằm trong thửa 42, tờ bản đồ số 25, diện tích 2.013m$^2$ tọa lạc Ấp 8, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Yêu cầu Tòa án xác định phần diện tích đất 103,3m$^2$ của thửa đất 42 tờ bản đồ 25 trong diện tích 2013m$^2$ thuộc quyền sử dụng của hộ gia đình ông L. Yêu cầu Tòa án buộc ông H phải tháo dỡ 16 trụ xi măng mà ông H đã cặm trên phần đất lấn chiếm của ông L

** Bị đơn ông Trần Văn H trình bày ý kiến như sau:*

Đối với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tôi không đồng ý, nay tôi có yêu cầu Tòa án xem xét xác định đúng ranh giới quyền sử dụng đất mà tôi và ông L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chung hộ ông L là bà Bùi Thị G:*

Thống nhất ý kiến của ông H, đồng ý xác định đúng ranh giấy ông H và ông L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

* Tại phiên tòa sơ thẩm:

- Đại diện ủy quyền của nguyên đơn là bà Tạ Kim T thay đổi yêu cầu khởi kiện, cụ thể: yêu cầu xác định ranh giới quyền sử dụng đất giữa thửa đất số 42, tờ bản đồ số 25, diện tích 1931,8m$^2$ của ông Nguyễn Văn L với thửa đất số 41, tờ bản đồ số 25, diện tích 3497,2m$^2$ của hộ ông Trần Văn H theo kết quả đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Cai Lậy ngày 19/6/2024; Trường hợp cây trồng trên đất của người nào có lấn chiếm qua đất của người còn lại thì mỗi bên sẽ tự di dời cây trồng trên đất mà không yêu cầu Tòa án phải giải quyết.

- Bị đơn ông Trần Văn H thống nhất với sự thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nguyên đơn và bị đơn được tự sử dụng phần đất của mình theo sơ đồ đo đạc đã đo, cây trồng trên đất của người nào trồng có nằm trên phần đất của người còn lại thì sẽ tự di dời.

** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cai Lậy phát biểu ý kiến:*

- Về tố tụng: Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và đương sự đã thực hiện cơ bán đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Hai bên đương sự đã tự nguyện thống nhất được với nhau về nội dung vụ án, nguyên đơn và bị đơn xác định ranh giới đất giữa hai bên theo bản đồ địa chính khu đất trích đo ngày 19/6/2024 và 24/6/2024, đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của hai bên đương sự tại phiên tòa.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn T có đơn xin giải quyết vắng mặt, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt ông T.

[2] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn L xác định đây là quan hệ tranh chấp "Ranh giới giữa các bất động sản liền kề"; Phần đất có địa chỉ tại Ấp 8, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Cai Lậy theo quy định tại khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu xác định đúng ranh giới quyền sử dụng đất ông Nguyễn Văn L và ông Trần Văn H được cấp theo ranh giới bản đồ địa chính, cụ thể là theo phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất số 42, ngày 24/6/2024 và thửa 41, ngày 19/6/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Cai Lậy. Trường hợp cây trồng của bên nào trồng có lấn qua ranh của bên còn lại thì sẽ tự nguyện di dời. Bị đơn ông Trần Văn H cũng thống nhất ý kiến này của nguyên đơn.

Xét thấy, ông Nguyễn Văn L có thửa đất số 42, tờ bản đồ số 25, diện tích theo giấy chứng nhận là 2013,0m$^2$, tọa lạc Ấp 8, xã M, huyện C được Ủy ban nhân dân huyện Cai Lậy cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông L đại diện hộ đứng tên ngày 24/6/2009, qua đo đạc thực tế thì thửa 42 có diện tích 1931,8m$^2$ (gọi tắt là "thửa 42"). Ông Trần Văn H có thửa đất số 41, diện tích theo giấy chứng nhận là 3.712,8m$^2$, tờ bản đồ 25, tọa lạc ấp 8, xã Mỹ Thành Nam, do ông H đại diện hộ đứng tên và được Ủy ban nhân dân huyện Cai Lậy cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 24/10/2013, đo đạc thực tế là 3497,2m$^2$ (gọi tắt là "thửa 41"). Tại phiên tòa cả 02 bên đương sự đều thống nhất yêu cầu Tòa án xác định đúng diện tích đất của hai bên theo phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa 42, ngày 24/6/2024 và thửa 41, ngày 19/6/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Cai Lậy.

Căn cứ vào 02 phiếu xác nhận kết quả nêu trên thì: Thửa 41 của ông H được quyền sử dụng tổng diện tích 3497,2m$^2$ (diện tích thực tế giảm so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp), trong đó có phần đất ông H giáp ranh ông L và chưa thống nhất được ranh giới là 3,6m$^2$ + 1,5m$^2$ = **5,1m$^2$** ông L thống nhất 02 diện tích đất này là nằm trên thửa 41 của ông H và xác định không tranh chấp. Đối với phần thửa 41 của ông H giáp ranh thửa 40, 23, của ông X, bà N là 117m$^2$ cũng nằm trong thửa 41 của ông H (cắt 41 tại phiếu xác nhận ngày 19/6/2024), đối với phần đất này ông H thống nhất để ông và ông X, bà N tự thương lượng giải quyết, ông không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết, trường hợp sau này giữa ông H với ông X, bà N không tự thương lượng giải quyết được thì có thể yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết bằng một vụ kiện khác. Riêng phần cây trồng nằm trên vị trí đất 5,1m$^2$ nêu trên nếu trong thực tế ông L có trồng cây trên phần đất này thì ông L tự di dời. Phía ông H thống nhất với toàn bộ ý kiến trên của nguyên đơn nên Hội

đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện này. Đối với thửa 42 của ông L được quyền sử dụng tổng diện tích 1931,8m$^2$ (diện tích thực tế giảm so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp), trong đó có phần đất ông L giáp ranh với thửa 41 của ông H và chưa thống nhất được ranh giới là 81m$^2$ +15,6m$^2$ + 0,3 m$^2$ = **96,9m$^2$** (cắt thửa 42), ông H thống nhất phần đất này nằm trong thửa 42 của ông L và xác định không tranh chấp. Đối với phần đất 59,3m$^2$ ông L lấn qua thửa 59 liền kề thửa 42 của ông L thì ông T là người quản lý sử dụng thửa 59 cũng không có ý kiến tranh chấp nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét giải quyết đối với 59,3m$^2$ nằm trong thửa 59 với ông T, trường hợp sau này ông L và ông T không thương lượng được thì có thể yêu cầu Tòa án giải quyết bằng một vụ kiện khác. Riêng cây trồng nằm trên 96,9m$^2$ nêu trên, trong thực tế ông H có trồng cây hay làm hàng rào lấn qua thửa 42 của ông L thì ông H đồng ý tự nguyện di dời. Phía ông L thống nhất với toàn bộ ý kiến này của ông H.

Như vậy đối với phần tranh chấp giữa thửa 42 với thửa 41, thì ông L được sử dụng diện tích 96,9m$^2$ nằm trong thửa 42 của ông L. Còn ông H được sử dụng 5,1m$^2$ nằm trong thửa 41 của ông H. Cây trồng hay công trình của bên nào có nằm trên phần đất đã xác định là của bên còn lại thì tự di dời không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết và quá trình di dời có phát sinh chi phí lớn thì hai bên thống nhất tự thương lượng chi phí. Thấy rằng việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của đại diện ủy quyền của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật. Bị đơn cũng thống nhất với sự thay đổi yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn nên Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự, ghi nhận sự tự nguyện thay đổi yêu cầu khởi kiện này của đại diện ủy quyền nguyên đơn.

Tại phiên tòa hai bên đương sự thống nhất diện tích đo đạc thực tế của 02 thửa đất tranh chấp theo phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất số 42, ngày 24/6/2024 và thửa 41, ngày 19/6/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Cai Lậy là đúng và không có ý kiến gì khác.

Xét ý kiến của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4] Về chi phí tố tụng bao gồm chi phí đo đạc, thẩm định, định giá hai bên đương sự không tranh chấp, các bên đã tạm nộp, cấn trừ xem như đã nộp xong.

[5] Về án phí: Nguyên đơn tự nguyện chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 8 điều 26 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, lệ phí Tòa án thì bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

*Vì các lẽ trên*

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 5, khoản 2 Điều 26, Điều 147, 227, 228, 244, 246 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 158, 175 Bộ luật dân sự; Điều 166 Luật Đất đai; 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 Toà án.

***Xử***:

1/ Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận giữa nguyên đơn và bị đơn đối với phần đất giáp ranh giữa 02 thửa đất số 41 và thửa đất số 42, cùng tờ bản đồ 25, tọa lạc Ấp 8, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang giữa ông Nguyễn Văn L và ông Trần Văn H.

- Ông Nguyễn Văn L được quyền sử dụng diện tích 96,9m$^2$ nằm trong thửa 42, tờ bản đồ 25, diện tích đo đạc thực tế là 1931,8m$^2$, tọa lạc Ấp 8, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang, do Ủy ban nhân dân huyện Cai Lậy cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn L.

- Ông Trần Văn H được quyền sử dụng diện tích đất 5,1m$^2$ nằm trong thửa đất số 41, tờ bản đồ số 25, diện tích đo đạc thực tế là 3497,2m$^2$, tọa lạc Ấp 8, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang, do Ủy ban nhân dân huyện Cai Lậy cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn H.

(Kèm phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất số 42, ngày 24/6/2024 và thửa 41, ngày 19/6/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Cai Lậy)

Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của ông Nguyễn Văn L và ông Trần Văn H tự nguyện thỏa thuận về cây trồng và hàng rào trên phần đất tranh chấp, các bên tự nguyện di dời, tự thỏa thuận chi phí di dời không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết.

2/ *Về án phí:* Nguyên đơn tự nguyện chịu 300.000đ đồng án phí dân sự sơ thẩm. Do nguyên đơn là người cao tuổi, có đơn xin miễn nộp tạm ứng án phí (nên được miễn đối với phần án phí của nguyên đơn phải chịu). Nguyên đơn còn phải nộp tiếp 150.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

3/ *Về quyền kháng cáo:* Ông L, bà Gạo, Bé Hai, Huệ, Thạnh, Còn, Dung, Dưỡng, Hoàng, Hồng Phấn, ông H có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Thương có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết tống đạt hợp lệ.

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

***Nơi nhận***:
- *TAND tỉnh Tiền Giang;*
- *VKSND H.Cai Lậy*;
- *Chi cục THADS H.Cai Lậy;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu hồ sơ.*

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

**Phan Thị Kim Thoa**