TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ P** TỈNH GIA LAI ----------	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do -Hạnh phúc** ----------

Bản án số: 48/2023/DS-ST
Ngày: 28-6-2023
"Tranh chấp ranh giới đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ P, TỈNH GIA LAI
-Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Văn Thưởng.
Các Hội thẩm nhân dân: Bà Trần Thị Ánh Tuyết và bà Nguyễn Thị Bắc.
-Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa:
Ông Phạm Quang Hoàn - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Pleiku.
-Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố P tham gia phiên tòa:
Bà Phạm Thị Thanh Trúc - Kiểm sát viên.

Trong ngày 28-6-2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 319/2021/TLST-DS ngày 07 tháng 12 năm 2021, về việc: *"Tranh chấp ranh giới đất"*, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 25/2023/QĐST-DS ngày 29-3-2023; Quyết định hoãn phiên tòa số: 30/2023/QĐST-DS ngày 21-4-2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 42 /2023/QĐST-DS ngày 18-5-2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Võ Văn C, sinh năm 1974 và bà Lê Thị K, sinh năm 1979; địa chỉ: Hẻm 126, đường N, tổ 2, phường H, thành phố P, tỉnh Gia Lai.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị K: Ông Võ Văn C; địa chỉ: Hẻm 126, đường N, tổ 2, phường H, thành phố P, tỉnh Gia Lai. (theo Hợp đồng ủy quyền số 002019, quyển số: 11/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/3/2023, tại Văn phòng công chứng A). Ông Cảnh có mặt.

- *Bị đơn*: Ông Lê T, sinh năm 1973 và bà Phùng Thị H, sinh năm 1983; địa chỉ: Số 113, đường N, tổ 1, phường H, thành phố P, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Ông Nguyễn N, sinh năm 1984 và bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1983; địa chỉ: Số 05, đường K, tổ 3, phường P, thành phố P, tỉnh Gia Lai. Ông N có mặt; bà B vắng mặt.

-*Người làm chứng:* Ông Nguyễn V, sinh năm 1975; địa chỉ: Hẻm số 76, đường Nguyễn X, thôn 3, xã T, thành phố P, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 18-10-2021, lời khai trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn là ông Võ Văn C và bà Lê Thị K trình bày:

Ông T và bà K có mua 01 lô đất của ông Nguyễn V tại 07B N, tổ 6 (nay là tổ 3), phường P, thành phố P với diện tích theo 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là: GCNQSDĐ) như sau:

- GCNQSDĐ số CN 978438 cấp ngày 14-8-2018 có diện tích 70,1 m^2, chiều rộng mặt đường N là: 5,27m x chiều dài 13,33m. Tuy nhiên, khi bàn giao ngoài thực địa thì chiều rộng mặt đường N chỉ còn 4,9m. Trong khi đó, thửa đất liền kề của ông Lê T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 606514 cấp ngày 07-6-2016 có chiều rộng 10,25m, hơn 0,25m so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Lê T.

- GCNQSDĐ số CN 978439 cấp ngày 14-8-2018 có diện tích 102,1 m^2 là 5,27m x chiều dài là 21m. Tuy nhiên, khi bàn giao ngoài thực địa thì chiều rộng chỉ còn 4,8m.

Ông C và bà K làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Lê T và bà Phùng Thị H phải trả lại cho gia đình ông C một diện tích đất là: 8,5 m^2 (chiều rộng mặt đường N là: 0,27m x chiều dài 34m) đã lấn chiếm.

Tại bản tự khai ngày 17-01-2022, lời trình bày trong phiên hòa giải, bị đơn là ông Lê T và bà Phùng Thị H trình bày: Hai thửa đất gia đình ông T mua lại theo trình tự như sau:

Thửa đất số 120, tờ bản đồ số 22 theo GCNQSDĐ số CD 606914, được mua lại vào năm 2014 – Bản phô tô kèm theo ghi cấp ngày 07-6-2016, là do trước đó có thế chấp vay Ngân hàng nên sau đó xin cấp đổi lại.

Thửa đất số 35, tờ bản đồ số 22 theo GCNQSDĐ đất số CA 922794 được mua lại vào năm 2015

Sau đó vợ chồng ông T xây hàng rào xung quanh. Việc xây hàng rào giữa hai lô đất của vợ chồng ông T và lô đất của ông V (là chủ lô đất sau này ông Võ Văn C mua lại) được thống nhất giữa ông T và ông V, có ông Th - tổ trưởng tổ tự quản của phường P đã đến thống nhất ranh giới của hai bên trên tinh thần vui vẻ, hòa thuận và hợp tác. Sau đó, ông T đã tiến hành xây dựng hàng rào như hiện nay.

Như vậy giữa vợ chồng ông T và ông V không có tranh chấp lấn chiếm đất. Vợ chồng ông C cho rằng vợ chồng ông T lấn chiếm đất của ông C, là vu khống, làm ảnh hưởng danh dự gia đình ông T nên đề nghị Tòa án xét xử nghiêm minh.

Tại phiên tòa các đương sự trình bày như sau:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và các lời khai trong quá trình tham gia tố tụng.

Bị đơn không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người làm chứng là ông Nguyễn V trình bày: Khi vợ chồng ông C mua đất thì ông V nói bán theo hiện trạng bờ tường ông T đã xây dựng năm 2016 chứ không theo giấy chứng nhận, có mua thì mua, không mua thì thôi. Sau đó, vợ chồng ông C đã dùng thước đo và đã đồng ý mua. Tại thời điểm ông T xây tường rào phân định ranh giới giữa đất ông T với đất ông V, thì hai bên không có tranh chấp.

Tại phiên tòa, các đương sự đều thống nhất về giá trị diện tích đang có tranh chấp theo giá của Hội đồng định giá ngày 06-12-2022, là phù hợp với thời điểm hiện nay.

Tại phiên tòa, đại diện Viện Kiểm sát phát biểu quan điểm:

Quan hệ pháp luật có tranh chấp là *"Tranh chấp ranh giới đất"*, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Pleiku. Tòa án xác định đúng người tham gia tố tụng. Việc thu thập chứng cứ, lấy lời khai của đương sự, việc cấp và tống đạt các giấy tờ cho Viện Kiểm sát và những người tham gia tố tụng đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử chấp hành đầy đủ và đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự, các đương sự thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình.

Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Tòa án đã triệu tập hợp lệ đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị B đến tham gia tố tụng để thực hiện quyền, nghĩa vụ của đương sự, nhưng không có mặt nên Tòa án xét xử theo quy định tại các Điều: 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Nguyên đơn không thay đổi, bổ sung hoặc rút yêu cầu khởi kiện; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

[2] Đây là vụ án tranh chấp ranh giới đất, thuộc tranh chấp đất đai được quy định tại khoản 9 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 175 của Bộ luật dân sự. Trước khi khởi kiện tại Tòa án, vụ việc tranh chấp đã được hòa giải tại UBND phường P, thành phố P vào các ngày 14 và 20-9-2018; việc hòa giải tranh chấp đất đai đúng quy định tại Điều 202 của Luật đất đai. Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Pleiku, theo lãnh thổ và cấp xét xử, được quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[4] Nguồn gốc đất của ông Võ Văn C và bà Lê Thị K, là nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn V, gồm 02 thửa, theo 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng Công chứng T vào ngày 11-7-2018. Trong đó,

diện tích đất ở là: 70,1m^2, thuộc thửa đất số 147, tờ bản đồ số 22, chiều rộng phía trước tiếp giáp đường N và phía sau tiếp giáp đất trồng cây lâu năm đều có kích thước 5,27m, chiều dài hai bên đều có kích thước là 3,33m, theo GCNQSDĐ số CE 080873 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai cấp cho ông Nguyễn V vào ngày 28-9-2016; diện tích đất trồng cây lâu năm là 102,1m^2, thuộc thửa đất số 36, tờ bản đồ số 22, chiều rộng phía trước tiếp giáp đất ở có kích thước là 5,27m, phía sau tiếp giáp thửa đất số 27, kích thước 5,23m, chiều dài phía Tây giáp đất ông T và bà K là 21m, chiều dài phía Đông giáp thửa đất số 37 là 20,75m, theo GCNQSDĐ số CĐ 562177 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai cấp cho ông Nguyễn V vào ngày 09-8-2016. Ngày 14-8.2018, ông Võ Văn C và bà Lê Thị K được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất nêu trên, theo các GCNQSDĐ đất số CN 978438 và CN 978439.

Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ đã xác định được diện tích đất thực tế của ông C và bà K đang sử dụng như sau: Phần đất ở có hình dạng là hình bình hành, cạnh tiếp giáp chỉ giới đường N là: 5,02m (sơ đồ kèm theo GCNQSDĐ là: 5,27m), ngắn hơn 0,25m; cạnh phía Bắc giáp phần đất trồng cây lâu năm (sau đây viết tắt là: TCLN) là thửa đất số 36, là 5,15m (sơ đồ kèm theo GCNQSDĐ là: 5,27m), ngắn hơn 0,12m; hai cạnh trên được đo từ mép ngoài bức tường ranh giới do vợ chồng ông T xây dựng vào năm 2016 đến mép ngoài bức tường ranh giới giữa đất ông C và bà K với thửa đất số 148; chiều dài giáp phần đất đang tranh chấp là: 13,28m; chiều dài giáp thửa đất số 148 là: 13,33m; tổng diện tích đất ở là: 62,2m^2 (sơ đồ kèm theo GCNQSDĐ là: 70,1m^2), hẹp hơn 7,9m^2. Phần diện tích đất TCLN có cạnh tiếp giáp với đất ở là: 5,15m (sơ đồ kèm theo GCNQSDĐ là: 5,27m, ngắn hơn 0,12m); cạnh cuối tiếp giáp với thửa đất số 27 là: 5,44m (sơ đồ kèm theo GCNQSDĐ là: 5,23m, dài hơn 0,21m) tính từ mép ngoài bức tường hai bên do ông Nguyễn V xây dựng; cạnh dài giáp đất ông T không thẳng là 21,58m (sơ đồ kèm theo GCNQSDĐ là: 21m, dài hơn 0,58m); cạnh dài giáp thửa đất số 148 là 21,15m (sơ đồ kèm theo GCNQSDĐ là: 20,75m, dài hơn 0,4m; tổng diện tích đất TCLN là: 111,1m^2 (sơ đồ kèm theo GCNQSDĐ là: 102,1m^2, rộng hơn 9m^2). Như vậy, diện tích 02 thửa đất của vợ chồng ông C hiện đang sử dụng là: 173,3m^2, lớn hơn diện tích ghi trong 02 GCNQSDĐ là: 1,1m^2. Tuy nhiên, qua xem xét, thẩm định tại chỗ cho thấy, thửa đất số 147, là đất ở của vợ chồng ông C, có hình dạng là hình bình hành, lẽ ra khi đo vẽ trích lục cấp GCNQSDĐ, cơ quan có thẩm quyền phải đo và tính theo công thức tính diện tích hình bình hành mới đúng, nhưng lại tính theo công thức tính hình chữ nhật, dẫn đến sai diện tích được chứng nhận; cách tính đúng đối với phần diện tích đất ở của vợ chồng ông C sẽ bằng tích của chiều cao và cạnh đáy, cụ thể là: 4,84m x 13,33m = 64,51m^2, mà không phải là 70,1m^2 đã được chứng nhận trong GCNQSDĐ. Như vậy, theo cách tính đúng nêu trên thì diện tích đất ở của vợ chồng ông C thực tế đang sử dụng chênh lệch là: 64,51m^2 – 62,2m^2 = 2,31m^2**.**

[5] Nguồn gốc diện tích đất của ông Lê T và bà Phùng Thị H, là nhận chuyển nhượng của ông Lê V và bà Phan T, theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh Gia Lai ngày 21-11-2014, thửa đất số 120, tờ bản đồ số 22, diện tích là: 250m^2 được UBND thành phố P cấp GCNQSDĐ số BI 753066 ngày 20-4-2012 cho ông Lợi và bà Liễu. Ngày 07-6-2016, ông T và bà H được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai cấp GCNQSDĐ số CD 606914 kèm theo sơ đồ thửa đất thể hiện thửa đất có hình bình hành, 02 cạnh lớn bằng nhau, mỗi cạnh dài 25m; 02 cạnh nhỏ bằng nhau, mỗi cạnh dài 10m.

Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ đã xác định được diện tích đất thực tế của ông T và bà H đang sử dụng như sau: Đất có hình dạng là hình bình hành, chiều rộng tiếp giáp chỉ giới đường N (phía Nam) là: 10,11m (sơ đồ kèm theo GCNQSDĐ là: 10m), dài hơn 0,11m, tính từ mép ngoài bức tường ông T xây dựng làm ranh giới giữa đất ông T với đất ông V (nay là đất ông C) đến mép ngoài trụ bê tông rào lưới B40 giữa đất ông N với đất ông T; phía Bắc giáp thửa đất số 35 của ông T, là 10,61m (sơ đồ kèm theo GCNQSDĐ là: 10m), dài hơn 0,61m, tính từ mép tường ngoài nhà ông C đến thẳng mép ngoài tường ngoài phía Đông nhà ông N; chiều dài giáp nhà ông N là: 25,01m, dài hơn 0,01m; chiều dài giáp đất nhà ông C là: 25m; tổng diện tích đất ở và đất TCLN của ông T và bà H là: 240,4m^2 + 3m^2 đất đang tranh chấp (2,4m^2 đất ở và 0,6m^2 đất TCLN) = 243,4m^2 (sơ đồ kèm theo GCNQSDĐ là: 250m^2), hẹp hơn 6,6m^2. Tuy nhiên, qua xem xét, thẩm định tại chỗ cho thấy, thửa đất số 147, là đất ở của vợ chồng ông T, có hình dạng là hình bình hành, lẽ ra khi đo vẽ trích lục cấp GCNQSDĐ, cơ quan có thẩm quyền phải đo và tính theo công thức tính diện tích hình bình hành mới đúng, nhưng lại tính theo công thức tính hình chữ nhật, dẫn đến sai diện tích được chứng nhận; cách tính đúng đối với phần diện tích đất ở của vợ chồng ông T sẽ bằng tích của chiều cao và cạnh đáy, cụ thể là: 9,38m x 25m = 234,5m^2, mà không phải là 250m^2 đã được chứng nhận trong GCNQSDĐ. Như vậy, theo cách tính đúng nêu trên thì diện tích đất ở của ông T và bà H thực tế đang sử dụng chênh lệch 15,5m^2**.**

[6] Việc cơ quan có thẩm quyền đo vẽ trích lục cấp GCNQSDĐ cho vợ chồng ông C và vợ chồng ông T như đã nhận định tại luận điểm [6] nêu trên chỉ là sai diện tích mà không thuộc trường hợp cấp đất trái quy định của pháp luật, không thuộc trường hợp phải thu hồi hoặc hủy bỏ GCNQSDĐ. Do đó, chủ sử dụng đất có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền chỉnh lý phần diện tích đất thực tế theo quy định của pháp luật về đất đai.

[7] Diện tích đất của ông Nguyễn N được cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 119 với diện tích là 88m^2, rộng 4m, dài 22m. Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ xác định phần đất của ông N đã xây nhà ở kiên cố, phía Nam tiếp giáp đường N đã xây dựng có chiều rộng tính vuông góc là 4,08m, tính theo chiều mặt đường là 4,33m, dài hơn 0,33m so với trích lục thửa đất được cấp. Phần giáp đất ông T là một khoảng

đất có hình tam giác có cạnh đáy tiếp giáp với đường N 0,21m tổng diện tích là 2,1m^2 được phân định ranh giới bằng trụ bê tông rào lưới B40. Phần đất này, ông N và vợ chồng ông T xác định là đất của ông N, hai bên không có tranh chấp đối với diện tích đất này.

[8] Bức tường cao trung bình 2m, dài 23,37m do ông T xây dựng năm 2016 để phân định ranh giới đất giữa đất ông T với đất của ông Nguyễn V. Từ khi ông T xây dựng bức tường cho đến thời điểm ông V chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông C, thì không có xảy ra tranh chấp. Ngày 11-7-2018, vợ chồng ông C ký hợp đồng nhận chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất ở và đất TCLN của ông V. Ngày 14-8-2018, vợ chồng ông C được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai cấp GCNQSDĐ đối với 02 thửa đất nêu trên. Từ khi xây dựng bức tường cho đến nay, vợ chồng ông T không thay đổi hoặc di dời ranh giới đất, không có hành vi lấn chiếm đất của vợ chồng ông C. Trong biên bản hòa giải lần 2 ngày 20-9-2018 của UBND phường P, cũng như tại phiên tòa hôm nay, ông Nguyễn V khẳng định đã chuyển nhượng đất cho ông C và bà K là theo hiện trạng (4,8m chiều ngang) chứ không theo GCNQSDĐ, thực tế đã có hai tường xây, ông V có trao đổi với ông C về việc thực tế đất thiếu so với GCNQSDĐ, nhưng ông C và bà K đồng ý mua theo thực tế.

Từ những nhận định trên cho thấy vợ chồng ông T không có hành vi lấn chiếm đất của vợ chồng ông C. Khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông V thì vợ chồng ông C mua theo hiện trạng ranh giới là bức tường do ông T xây dựng vào năm 2016. Việc vợ chồng ông C cho rằng diện tích đất của vợ chồng Ông bị thiếu so với GCNQSDĐ không làm phát sinh nghĩa vụ của vợ chồng ông T về việc phải trả lại đất cho vợ chồng ông C. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ nên không được Tòa án chấp nhận.

[9] Án phí dân sự sơ thẩm; chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được Tòa án chấp nhận nên buộc nguyên đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

-Căn cứ vào khoản 9 Điều 26; khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 3 Điều 144, khoản 1 Điều 147 và các Điều: 157, 158, 165, 166, 227, 228, 235, 267, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

-Căn cứ vào các Điều: 5, 99, 100 của Luật đất đai năm 2013;

-Căn cứ vào các Điều: 6, 18, 26, 27 của 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, kèm theo Danh mục án phí, lệ phí Tòa án;

-Áp dụng các Điều 174, 175, 176 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Xử:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Võ Văn C và bà Lê Thị K, về việc buộc ông Lê T và bà Phùng Thị H phải trả diện tích đất đã lấn chiếm là 8,5m^2.

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc ông Võ Văn C và bà Lê Thị K phải liên đới chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm là: 300.000 đồng và được khấu trừ vào số tiền 1.000.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo Biên lai số 0001117 ngày 06-12-2021. Trả lại cho ông Võ Văn C và bà Lê Thị K số tiền chênh lệch về án phí là: 700.000 đồng.

Về chi phí tố tụng:

Buộc ông Võ Văn C và bà Lê Thị K phải phải liên đới chịu và đã nộp đủ số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là: 14.800.000 đồng.

Về quyền kháng cáo: Đương sự được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án 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 7, 7a và 7b 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.

Nơi nhận:
-VKSND thành phố P;
-Chi cục THADS TP.P;
-Các đương sự;
-Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Văn Thưởng