

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ S
TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Bản án số: 12/2023/DS-ST
Ngày: 24-5-2023
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 THÀNH PHỐ S

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Minh Trí

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Văn Minh

Bà Nguyễn Thị Đẹp

Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Hoàng Linh - Cán bộ Tòa án.

Đại diện Viện Kiểm sát Nhân dân thành phố Sa Đéc tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Văn Trung - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 5 N 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc, tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 194/2022/TLST-DS ngày 01 tháng 11 N 2022 về việc “*Tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất*” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 18/2023/QĐXXST-DS ngày 05 tháng 5 N 2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Huỳnh Văn H, sinh N 1975 (*Có mặt*)

Địa chỉ: Số 354, khóm T, phường TQĐ, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

Bị đơn: Ông Trần Văn N, sinh N 1964 (*Có mặt*)

Địa chỉ: Số 252 ấp K, xã TKĐ, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ủy ban nhân dân thành phố S.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Bùi Thanh S, Chức vụ: Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố S (*Vắng mặt*)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* *Tại đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình giải quyết cũng như tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn ông Huỳnh Văn H trình bày:*

Ông H là chủ sử dụng thửa đất 117, tờ bản đồ số 32, diện tích 1.196m² (CLN), được UBND thị xã S (Nay là thành phố S) cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho ông H đứng tên ngày 28/9/2011, phần đất tọa lạc tại ấp K, xã TKĐ, thành phố S. Nguồn

gốc đất do ông H nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn T (Anh của ông N) theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 05/9/2011, khi chuyển nhượng có cắm trụ đá, cán bộ địa chính có tiến hành đo đạc bằng thước dây.

Sau khi nhận chuyển nhượng ông H làm hàng rào lưới B40 chung quanh phần đất để bảo vệ H kiềng, tại vị trí giáp ranh với đất ông N thì ông H không làm hàng rào ngay ranh mà tự nguyện chừa lại một phần đất bờ phía ngoài hàng rào có kích thước chiều ngang phía trước 1m, phía sau 0,1 mét, chạy dài khoảng 23m để cho ông N làm lối đi vào đất ông N, vì ông H thấy đất ông N không có lối đi. Việc chừa lại đất cho ông N đi thì ông Trần Văn T (người chuyển nhượng đất cho ông H) cũng biết.

Tuy nhiên, quá trình sử dụng đất khoảng năm 2018 ông N tiến hành đào đường nước lán chiếm phần đất bờ của ông H chừa lại, khi đó ông H thấy diện tích không đáng kể nên chỉ nhắc nhở mà không tranh chấp, đến khoảng tháng 5/2022 ông N tiếp tục đào đường nước lán cho hàng rào lưới B40 của ông H bị lật về hướng đất ông N, ông H có kêu ông N khắc phục dựng lại hàng rào và bồi thường tiền số đất đã chuyển đi nhưng ông N không đồng ý nên hai bên phát sinh tranh chấp.

Nay ông H yêu cầu ông N trả lại phần đất lán chiếm cho ông H có kích thước đo đạc thực tế chiều ngang phía trước 1m, phía sau 0,1 mét, cạnh dài một bên 23,95m và một bên 23,90m, diện tích 13,4m² thuộc các mốc M1-M2-M7-M8-M1 (Hình 2) của sơ đồ đo đạc.

Ông H xác định ranh giới giữa thửa đất 117 của ông H với thửa 131 của ông N là đường thẳng nối từ mốc M1 - M8 của sơ đồ đo đạc do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S lập ngày 10/5/2023.

Về giấy chứng nhận QSDĐ thửa 117 của ông H đang giữ; ông H đồng ý với sơ đồ đo đạc, kết quả xem xét, thẩm định, định giá, không yêu cầu thẩm định, định giá lại. Ngoài ra, nguyên đơn không có yêu cầu gì khác.

** Bị đơn ông Trần Văn N tại các lời khai trong quá trình giải quyết cũng như tại phiên tòa trình bày:*

Ông N là người giáp ranh với đất ông H, phần đất ông N thuộc thửa 131, tờ bản đồ số 32, diện tích cấp 1.346,4m² (CLN), ông N được UBND thị xã S (Nay là thành phố S) cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho ông N đứng tên ngày 23/12/2009. Nguồn gốc đất do ông N nhận chuyển nhượng của bà Chà Thị Rót N 2009, khi chuyển nhượng có cắm trụ đá và cán bộ địa chính có đo đạc bằng thước dây. Theo ông N việc ông H xây dựng hàng rào lưới B40 là ngay ranh đất giữa hai bên, không có việc ông H chừa lại phần đất bờ chiều ngang 1m cho ông N làm lối đi như ông H trình bày.

Ông N thừa nhận cách nay khoảng 5 năm ông N có đào đường nước giáp ranh với đất ông H để thoát nước, đường nước ông N đào hoàn toàn trên thửa đất 131 của ông N, còn việc hàng rào ông H bị lật không phải nguyên nhân do ông N đào đường nước mà do trụ đá trồng cạn, thời gian đã lâu và do các loại dây leo nhiều nên gió lật.

Ông N xác định không có lấn chiếm đất của ông H nên không đồng ý theo yêu

cầu khởi kiện của ông H. Việc ông H nói có chừa 1m cho ông N phải có chứng cứ chứng minh. Đối với việc qua đo đạc thực tế đất ông N thừa 113,2m² so với diện tích được cấp là do vào N 2016 ông N có mua thêm của ông Chà V T diện tích khoảng 140m² (có làm giấy tay mua bán), cạnh tiếp giáp với thửa 131 của ông N. Còn đất ông H bị thiếu là do ông H xác định ranh đất chưa chính xác.

Ông N xác định ranh giới giữa thửa đất 131 của ông N với thửa 117 của ông H là đường thẳng nối từ mốc M2 - M7 của sơ đồ đo đạc ngày 10/5/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S.

Về giấy chứng nhận QSDĐ thửa 131 của ông N hiện ông N đang giữ, ông N đồng ý với sơ đồ đo đạc, kết quả xem xét, thẩm định, định giá, không yêu cầu thẩm định, định giá lại. Ngoài ra, bị đơn không có yêu cầu gì khác.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố S có văn bản trình bày:*

Trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho các bên đúng theo quy định của pháp luật tại thời điểm cấp. Phần đất tranh chấp Hình 2 diện tích 13,4m² thuộc thửa 117 của ông Huỳnh Văn H.

**** Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa:***

- Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến khi xét xử và tại phiên tòa hôm nay, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa cũng như các đương sự đều thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự (BLTTDS).

- Về nội dung vụ án: Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử (HĐXX) chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Xác định ranh giới QSDĐ giữa thửa đất 117 của ông H với thửa đất 131 của ông N là đường thẳng nối từ mốc M1- M8 của sơ đồ đo đạc.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về thủ tục tố tụng:

Xét thấy nguyên đơn khởi kiện yêu cầu xác định ranh giới giữa thửa đất 117 của nguyên đơn với thửa 131 của bị đơn nên phạm vi Tòa án giải quyết trong vụ kiện này là xác định ranh giới QSDĐ giữa đất của nguyên đơn và bị đơn. Vụ việc thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

Tại phiên tòa đại diện người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố S có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt, các đương sự có mặt tại phiên tòa đồng ý và đề nghị HĐXX tiến hành phiên tòa. Do đó, HĐXX căn cứ các điều 227, 228 BLTTDS tiến hành xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung:

Xét thấy nguyên đơn ông H yêu cầu xác định ranh giới QSDĐ giữa đất ông H thửa 117 với đất của bị đơn ông N thửa 131 là đường thẳng nối từ mốc M1 - M8 theo sơ đồ đo đạc ngày 10/5/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S (Sau đây gọi tắt là sơ đồ đo đạc); phía ông N không đồng ý mà xác định ranh

giữa hai bên là đường thẳng nối từ mốc M2 - M7 theo sơ đồ đo đạc. Qua đó, HĐXX thấy rằng: Theo sơ đồ đo đạc thì Hình 2 có diện tích $13,4m^2$ thuộc các mốc M1-M2-M7-M8-M1 là diện tích tranh chấp ranh giữa hai bên ông H và ông N.

[2.1] Xét nguồn gốc đất nguyên đơn HĐXX thấy rằng: Theo chứng cứ nguyên đơn giao nộp và Tòa án thu thập thì nguồn gốc đất ông H do nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn T (Anh của ông N) theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 05/9/2011, theo như ông H trình bày khi chuyển nhượng cán bộ địa chính có tiến hành đo đạc bằng thước dây. Ngày 23/9/2011 cơ quan thẩm quyền điều chỉnh trang 4 cho ông H đứng tên QSDĐ, đến ngày 28/9/2011 ông H được UBND thị xã S (Nay là thành phố S) cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho ông H đứng tên thửa đất 117, tờ bản đồ số 32, diện tích $1.196m^2$ (CLN) và sử dụng đất cho tới nay, mục đích trồng H kiểng.

[2.2] Về nguồn gốc đất của bị đơn HĐXX thấy rằng: Qua chứng cứ bị đơn giao nộp và Tòa án thu thập thể hiện đất ông N có nguồn gốc do nhận chuyển nhượng của bà Chà Thị Rót theo hợp đồng ngày 25/11/2009, đến ngày 23/12/2009 ông N được UBND thị xã S cấp giấy chứng nhận QSDĐ thửa 131, tờ bản đồ số 32, diện tích cấp $1.346,4m^2$ (CLN). Theo ông N trình bày khi nhận chuyển nhượng cán bộ địa chính có tiến hành đo đạc bằng thước dây. Hiện phần đất ông N đang sử dụng trồng cỏ nhưng.

[2.3] Qua đó, HĐXX thấy rằng cả đất nguyên đơn và bị đơn đều có nguồn gốc nhận chuyển nhượng (bằng hợp đồng) của người khác. Về thời gian thì ông N chuyển nhượng trước (năm 2009), ông H chuyển nhượng sau (N 2011). HĐXX xét thấy việc cả hai bên khi nhận chuyển nhượng đất thì phần đất chuyển nhượng đã được cấp theo bản đồ lưới có tọa độ nên cơ quan thẩm quyền không tiến hành đo đạc lại bằng máy chuyên dùng, do đó số diện tích cấp cho ông H và ông N không thay đổi so với số diện tích của bên chuyển nhượng (ông T; bà R) được cấp. Còn việc đo đạc bằng thước dây như các bên trình bày là để kiểm tra lại mốc giới trong quá trình chuyển nhượng.

[3] Qua xem xét, thẩm định phần đất thấy rằng, hiện nay tiếp giáp với phần đất tranh chấp có một con đường mòn (có đổ đá nhuyễn) dẫn ra đường đàng. Ngoài ra, phía ông N cũng thừa nhận có đào đường mương để thoát nước ngay vị trí bờ đất mà ông H chừa lại. Từ đó cho thấy việc nguyên đơn trình bày do ông N tiến hành đào đường mương nên bờ đất ông H chừa cho ông N làm lối đi không còn là có căn cứ, phù hợp thực tế.

[4] Đối với ý kiến ông N cho rằng đào đường mương hoàn toàn trên phần đất thửa 131 của ông N HĐXX thấy rằng: Qua đo đạc thực tế, đối chiếu diện tích cấp giấy HĐXX thấy rằng: phần đất ông H diện tích cấp $1.196m^2$ đo đạc thực tế là $1.167,7m^2$ (chưa tính diện tích tranh chấp) thì thiếu $28,3m^2$; Trong khi đó phần đất thửa 131 ông N được cấp $1.346,4m^2$ đo đạc thực tế $1.459,6m^2$ (chưa tính diện tích tranh chấp) thì thừa $113,2m^2$. Mặt khác, theo ông H trình bày khi phát hiện ông N đào đất thì ông H có ra tranh cãi nhưng do muốn giữ tình làng nghĩa xóm, đồng thời do diện tích không lớn nên không tranh chấp, đến khi hàng rào bị lật phía ông N không đồng ý khắc phục nên ông H mới thưa ra xã từ đó phát sinh tranh chấp nội dung này được hai bên đều thừa nhận tại phiên tòa.

Ngoài ra, qua thu thập chứng cứ tại cơ quan thẩm quyền xác định toàn bộ phần đất tranh chấp diện tích 13,4m² thuộc thửa 117 của ông Huỳnh Văn H. Do đó, xét lời trình bày của ông N không đủ căn cứ nên HĐXX không chấp nhận.

[5] Đối với việc ông N cho rằng đất bên ông N thừa do nhận chuyển nhượng thêm bằng giấy tay của ông Chà V T vào năm 2016 là không có căn cứ chấp nhận. Bởi lẽ, giấy chứng nhận QSDĐ thửa 131 của ông N được cấp năm 2009 (chuyển nhượng của bà R), còn việc chuyển nhượng thêm đất của ông V T là vào năm 2016, hơn nữa việc ông N nói chuyển nhượng thêm cũng không đủ căn cứ chứng minh, bởi vì xét giấy tay mua bán đất ông N giao nộp thì phần đất chuyển nhượng không thể hiện số thửa, tờ bản đồ, cũng không thể hiện số diện tích chuyển nhượng là bao nhiêu mét vuông, hợp đồng bằng giấy tay không công chứng, chứng thực.

[6] Đối với qua xác minh người làm chứng ông Trần Văn T trình bày không có việc ông H chừa lại đất cho ông N làm lối đi, HĐXX thấy rằng giữa ông N và ông Tư có mối quan hệ là anh em ruột, hiện ông Tư đang cất nhà sinh sống trên đất ông N. Do đó, lời trình bày làm chứng của ông Tư cũng chưa đảm bảo tính khách quan, nên HĐXX không chấp nhận.

[7] Về tài sản trên đất tranh chấp: Qua xem xét, thẩm định trên đất tranh chấp có đoạn hàng rào lưới B40 của ông H bị ngã về hướng đất của ông N, tại phiên tòa phía ông H xác định không yêu cầu bồi thường mà tự khắc phục nên HĐXX không xem xét giải quyết.

[8] Qua thu thập chứng cứ thấy rằng, các trình tự thủ tục về việc cấp QSDĐ cho hai bên đều đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Tại phiên tòa, hai bên đương sự khẳng định không ai cung cấp tài liệu, chứng cứ gì thêm. Do vậy, HĐXX căn cứ nguồn gốc đất, quá trình sử dụng đất cũng như hiện trạng ranh giới sử dụng đất giữa hai bên; căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa giải quyết tranh chấp.

Điều 175 Bộ luật Dân sự 2015 quy định:

“1. Ranh giới giữa các bất động sản liền kề được xác định theo thỏa thuận hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Ranh giới cũng có thể được xác định theo tập quán hoặc theo ranh giới đã tồn tại từ 30 năm trở lên mà không có tranh chấp.

Không được lấn, chiếm, thay đổi mốc giới ngăn cách, kể cả trường hợp ranh giới là kênh, mương, hào, rãnh, bờ ruộng. Mọi chủ thể có nghĩa vụ tôn trọng, duy trì ranh giới chung.

.....”

[9] Từ những phân tích trên, xét yêu cầu khởi kiện của ông H về việc xác định ranh giữa thửa đất 117 của ông H với thửa 131 của ông N là đường thẳng nối từ mốc M1- M8 của sơ đồ đo đạc là có căn cứ chấp nhận. Không chấp nhận ý kiến của ông N về việc xác định ranh là đường thẳng nối từ mốc M2 - M7 của sơ đồ đo đạc. Ngoài ra, các đương sự không còn tranh chấp yêu cầu gì khác nên HĐXX không xem xét.

[10] Qua đó, xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố S phát biểu về quan điểm giải quyết vụ án là có căn cứ, đúng theo quy định của pháp luật nên HĐXX chấp nhận.

[11] Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm (DSST) không có giá ngạch theo quy định của pháp luật; Về chi phí đo đạc, xem xét thẩm định và định giá do bên bị đơn chịu toàn bộ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các điều 26, 166, 170, 203 Luật Đất đai;

Căn cứ Điều 175, Điều 176 Bộ luật dân sự;

Căn cứ 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.

Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Văn H.
- Xác định ranh giới giữa thửa đất 117, tờ bản đồ số 32 của ông Huỳnh Văn H với thửa 131, tờ bản đồ số 32 của ông Trần Văn N là đường thẳng nối từ mốc M1 - M8 của sơ đồ đo đạc ngày 10/5/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S.

(Có Biên bản xem xét, thẩm định ngày 06/12/2022 và sơ đồ đo đạc ngày 10/5/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S kèm theo).

- Các bên có nghĩa vụ tôn trọng và sử dụng đúng ranh đất đã được xác định, di dời các cơ sở vật chất, cây trồng (nếu có) lấn chiếm không gian và lòng đất theo chiều thẳng đứng của ranh đất đã xác định.

* Về án phí: Ông Trần Văn N nộp 300.000đ án phí DSST.

Hoàn trả cho ông Huỳnh Văn H nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 475.000đ theo biên lai số 0001121 ngày 01/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố S.

* Về chi phí xem xét, thẩm định, định giá tổng cộng 7.086.000đ do ông Trần Văn N chịu toàn bộ. Số tiền này ông H đã nộp tạm ứng và chi xong nên thu của ông N 7.086.000đ trả lại cho ông H.

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 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, 7a, 7b và 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.

Trong hạn 15 ngày, kể từ ngày hôm nay tuyên án, các đương sự có mặt được quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp. Đối với đương sự vắng mặt tại

phiên tòa, thời hạn kháng cáo được tính kể từ ngày nhận tổng đạt bản án hoặc Tòa án niêm yết bản án.

Nơi nhận:

- Dương sự ;
- Viện Kiểm sát TP. S;
- Tòa án Tỉnh;
- Chi cục Thi hành án TP S;
- Lưu văn thư, hồ sơ vụ án;

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

Đã ký

Trần Minh Trí

Thành viên HĐXX

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thị Đẹp

Nguyễn văn Minh

Trần Minh Trí

