

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN AN MINH
TỈNH KIÊN GIANG**

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

Bản án số: **50/2022/DS-ST**
Ngày: 24-8-2022
V/v tranh chấp về quyền sử dụng đất
– ranh đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN AN MINH, TỈNH KIÊN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Chí Công

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Hồ Thị Hoa

Ông Phạm Ngọc Thanh

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Thùy Trang - Thư ký Tòa án nhân dân huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa: Ông Trần Văn Ý - Kiểm sát viên

Ngày 24 tháng 8 năm 2022, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 99/2020/TLST-DS ngày 15 tháng 6 năm 2020 về tranh chấp về quyền sử dụng đất – ranh đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 27/2022/QĐXXST-DS ngày 11 tháng 3 năm 2022 giữa các đương sự:

1- Nguyên đơn: Ông Võ Văn Nđ1, sinh năm 1972 và bà Đặng Thị Thu Nđ2, sinh năm 1974. Địa chỉ: ấp NT, xã VKĐ, huyện An Minh, Kiên Giang, (có mặt).

2- Bị đơn: Ông Phạm Văn Bđ1, sinh năm 1966 và bà Nguyễn Thị Bđ2, sinh năm 1965. Địa chỉ: ấp NT, xã VKĐ, huyện An Minh, Kiên Giang, (bà Bđ2 có mặt, ông Bđ1 vắng mặt).

3- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam. Đại diện: Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn An Minh (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 13-8-2019, đơn khởi kiện bổ sung, các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn ông Nđ1, bà Nđ2 trình bày và yêu cầu như sau: Phần đất tranh chấp tọa lạc tại ấp NT, xã VKĐ, huyện An Minh. Phần đất của ông Nđ1, bà Nđ2 có nguồn gốc là sang của ông Nguyễn Văn Rở vào năm 2013. Khi sang có lập thủ tục đo đạc và đã được cấp Giấy chứng nhận QSD đất vào năm 2013. Khi đó đất của ông Nđ1, bà Nđ2 bề ngang mặt tiền giáp Kênh Cây Dứa là 50,5m, mặt hậu giáp đất ông Phạm Văn Lq1 là 50,2m, một phía giáp với đất của ông Bđ1 bà Bđ2. Khi sang đất thì phía giáp với bên ông Bđ1 là có một cái bờ chung, bờ rộng khoảng 6m; đồng thời có cắm trụ đá. Sau khi sang đất ông Nđ1, bà Nđ2 không trực tiếp sử dụng đất mà cho người khác thuê.

Đến năm 2019 khi ông Nđ1, bà Nđ2 sang đất lại cho ông Lq2. Khi lập thủ tục đo đạc để sang tên thì phần đất bị thiếu nên khi đó ông Nđ1, bà Nđ2 mới biết ông Bđ1 đã lấn đất. Cụ thể ông Bđ1 đã lấn phía trong hậu (giáp ông Lq1) là hết cái bờ với bề ngang 2m; mặt tiền lấn còn lại một ít bờ với bề ngang bị lấn là 1,3m; Bề dài hết đất. Ông Bđ1 cũng đã dời trụ đá mà các bên đã cắm trước đây.

Đối với phần sang cho ông Lq2 ông Nđ1, bà Nđ2 cũng đã lập xong thủ tục sang tên, đã chuyển QSD đất cho ông Lq2.

Ông Nđ1, bà Nđ2 khởi kiện yêu cầu phía bà Bđ2, ông Bđ1 trả lại phần đất lấn chiếm theo biên bản đo vẽ thực tế của Tòa án.

Bị đơn ông Bđ1, bà Bđ2 trình bày như sau: Phần đất của vợ chồng ông là do nhận chuyển nhượng từ ông Bùi Văn Lc1 vào 30 năm trước, chiều ngang giáp ông Lc2 chạy dài qua tới ranh giáp ông 5 Châu, chiều dài từ Kênh Cây Dứa lên nửa chặng Kênh Ba Lóp. Tuy không có đo đạc nhưng có cắm cây xác định ranh giới với bên ông Lc2, còn phía 5 Châu không có cắm cây. Đến khi ông Nđ1 nhận chuyển nhượng đất của ông Lc3 thì mới cắm trụ đá xác định ranh giới giữa hai bên. Khi ông Lc3 chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông Nđ1 ông Bđ1 có qua xác định ranh giới và cắm trụ đá.

Ông Bđ1 bà Bđ2 xác định không có lấn chiếm đất, phần đất tranh chấp là của mình nên không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nđ1, bà Nđ2.

Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 24-12-2020 và Tờ trích đo địa chính số TĐ 02-2021 duyệt ngày 20-01-2021 thể hiện diện tích thực tế như sau: phần đất ông Nđ1 đã sang nhượng cho ông Lq2 (chưa tính phần có tranh chấp) là

15.472,2m²; phần đất ông Bđ1 sử dụng (chưa tính phần tranh chấp) là 8.195,2m²; phần tranh chấp có diện tích 536,4m² với bề ngang mặt tiền giáp kênh Cây Dừa là 1,34m, bề ngang mặt hậu giáp lung Hủ tiếu là 2,02m. Đất tọa lạc ấp NT, xã VKĐ, huyện An Minh, Kiên Giang. Phần tranh chấp thuộc bờ vuông giữa phần đất ông Nđ1 với ông Bđ1.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn: Giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu bị đơn trả lại phần đất đã lấn chiếm.

Bị đơn: Xác định không lấn đất nên không đồng ý.

Kiểm sát viên phát biểu quan điểm:

- Về tuân theo pháp luật, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án thực hiện đầy đủ, đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật tố tụng dân sự; đối với các đương sự thì từ khi thụ lý vụ án đến nay đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX bác yêu cầu của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử (HĐXX) nhận định:

[1] Nguyên đơn khởi kiện cho rằng bị đơn đã lấn chiếm đất của mình nên quan hệ pháp luật có tranh chấp giữa nguyên đơn với bị đơn là tranh chấp về quyền sử dụng đất – ranh đất.

[2] Quá trình giải quyết thấy Giấy chứng nhận QSD đất ông Bđ1 đã giao Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt nam chi nhánh huyện An Minh giữ để vay tiền nên Tòa án đã đưa Ngân hàng vào tham gia tố tụng. Ngân hàng có đơn xin vắng mặt, bị đơn ông Bđ1 đã được triệu tập tham gia phiên tòa đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng, lý do khách quan nên Tòa án căn cứ Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt Ngân hàng, ông Bđ1.

[3] Về nội dung: Gia đình ông Nđ1 với gia đình ông Bđ1 sử dụng hai phần đất cặp ranh nhau. Về nguồn gốc đất: đất của ông Nđ1 do vợ chồng nhận chuyển

nhượng của ông R vào năm 2013; đất của ông Bđ1 do nhận chuyển nhượng từ ông Lc1 vào khoảng 30 năm trước. Đến năm 2019 khi ông Nđ1 chuyển nhượng đất cho ông Lq2 thì phát hiện đất bị thiếu và cho rằng phía ông Bđ1 lấn chiếm ranh đất nên phát sinh tranh chấp.

Qua xem xét, thẩm định tại chỗ cho thấy phần đất ông Nđ1 đã sang nhượng cho ông Lq2 (chưa tính phần có tranh chấp) là 15.472,2m²; phần đất ông Bđ1 sử dụng (chưa tính phần tranh chấp) là 8.195,2m²; phần tranh chấp có diện tích 536,4m² với bề ngang mặt tiền giáp kênh Cây Dứa là 1,34m, bề ngang mặt hậu giáp lung Hủ tiếu là 2,02m. Đất tọa lạc ấp NT, xã VKĐ, huyện An Minh, Kiên Giang. Phần tranh chấp thuộc bờ vuông giữa phần đất ông Nđ1 (đã sang cho ông Lq2) với phần đất ông Bđ1.

[4] Xét căn cứ pháp lý xác lập QSD đất của ông Nđ1: Phần đất ông Nđ1, bà Nđ2 có được từ việc nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn Rở vào năm 2013. Thủ tục cấp Giấy chứng nhận QSD đất cho bà Nđ2 trên cơ sở chuyển nhượng QSD đất. Khi đó cơ quan địa chính chỉ thực hiện việc “trích lục địa chính” để xác định diện tích đất cấp Giấy chứng nhận QSD đất cho bên bà Nđ2. Tức là, cơ quan chức năng không đo đạc thực tế diện tích đất chuyển quyền giữa ông Rở cho bà Nđ2 mà chỉ căn cứ vào diện tích, sơ đồ theo “trích đo địa chính” được lập khi ông R nhận chuyển nhượng đất của bà Phạm Thu C. Như vậy, khi bà Nđ2 lập thủ tục chuyển nhượng đất của ông R không có đo đạc thực tế ranh giới đất; không có ký xác nhận về ranh giới của hộ giáp ranh là ông Bđ1. Do việc bà Nđ2 được cấp Giấy chứng nhận QSD đất nhưng phần đất không được đo đạc thực tế để kiểm tra nên không đủ cơ sở xác định sơ đồ và diện tích đất khi cấp giấy cho bà Nđ2 có đúng với sơ đồ và diện tích đất đã cấp cho ông R hay không. Do đó nếu chỉ căn cứ vào sơ đồ đất của bà Nđ2 ghi trong Giấy chứng nhận QSD đất thì không đủ cơ sở xác định ranh giới đất giữa bà Nđ2 với ông Bđ1.

[5] Xét về thực tế quản lý phần ranh giới đất đang tranh chấp cho thấy: Phần đất tranh chấp giữa hai bên thuộc bờ vuông giữa hai phần đất. Do sau khi nhận chuyển nhượng bà Nđ2, ông Nđ1 không trực tiếp sử dụng đất mà cho thuê nên bà Nđ2, ông Nđ1 cũng không xác định chính xác vị trí ranh giới. Thể hiện khi chuyển nhượng đất cho ông Lq2 vào năm 2019, phía ông Nđ1 có đo đạc thực tế phần đất chuyển nhượng. Khi tiến hành đo đạc lập Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất vào ngày 18/01/2018 phần giáp ranh với ông Bđ1 các bên đã tự thỏa thuận về ranh

giới để đo đạc, lập sơ đồ. Từ việc các bên tự thống nhất mốc giới nên cơ quan chức năng mới xác định được số liệu để lập sơ đồ. Chỉ sau khi đã có số liệu về kích thước đất ông Nđ1 đối chiếu với sơ đồ khi được cấp Giấy chứng nhận QSD đất để cho rằng đất của mình bị thiếu do ông Bđ1 lấn chiếm. Từ đó cho thấy, ông Nđ1, bà Nđ2 không tự xác định được ranh giới, mốc giới đất trên thực tế với ông Bđ1 mà chỉ căn cứ vào số liệu để xác định đất bị lấn chiếm. Trong khi phần giáp ranh giữa đất ông Nđ1 (nay đã sang nhượng cho ông Lq2) với đất ông Bđ1 ở phía mặt tiền có trụ đá; ông Nđ1 xác định trụ đá này do các bên cắm, ông không có xác định được phía ông Bđ1 có di dời không, nhưng nếu chỉ đo đến trụ đá thì ông thiếu đất.

[6] Mặt khác, Đối chiếu giữa diện tích đất, sơ đồ kích thước thửa đất của ông Bđ1 được ghi trong Giấy chứng nhận QSD đất với sơ đồ đo đạc thực tế thì phần đất ông Bđ1 đang sử dụng không thừa mà phù hợp. Nên ý kiến nguyên đơn cho rằng bị đơn sử dụng đất nhiều hơn đất trong giấy là không có cơ sở.

[7] Xét về việc sử dụng đất đối với phần đất đang tranh chấp: Phần đất tranh chấp hiện do ông Bđ1, bà Bđ2 quản lý, sử dụng; trên đất ông Bđ1 có trồng một số cây lâu năm như dừa, xoài.... Quá trình ông Bđ1 quản lý, sử dụng đất trồng cây là công khai nhưng phía ông Nđ1 không có sự phản đối hay ngăn cản.

[8] Qua phân tích, thảo luận, HĐXX thấy nguyên đơn bà Nđ2, ông Nđ1 không có đủ căn cứ để xác định ranh giới theo thực tế sử dụng mà chỉ căn cứ vào sơ đồ đất để xác định đất bị thiếu diện tích và do bị đơn ông Bđ1, bà Bđ2 lấn chiếm là chưa đủ cơ sở vững chắc. Trong khi đó bị đơn sử dụng đất đúng với diện tích ghi trong Giấy chứng nhận QSD đất, đã có quá trình quản lý, sử dụng phần đất một cách công khai liên tục nên có căn cứ xác lập QSD đất. HĐXX căn cứ Điều 100 Luật Đất đai xác định phần đất tranh chấp thuộc QSD đất của bên bị đơn ông Bđ1, bà Bđ2; bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nđ1, bà Nđ2.

[8] Về án phí: Căn cứ Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và khoản 3 Điều 26 và điểm a khoản 2 Điều 27 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 các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm như sau: Nguyên đơn ông Nđ1, bà Nđ2 phải chịu án phí đối với yêu cầu không được Tòa án chấp nhận là 300.000đ.

[9] Về chi phí tố tụng gồm: chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 4.365.000 đồng, chi phí định giá là 2.200.000 đồng, chi phí khai thác hồ sơ là 500.000đ, tổng cộng là 7.065.000 đồng. Do nguyên đơn không được Tòa án chấp nhận yêu cầu nên phải chịu toàn bộ chi phí theo quy định tại Điều 157, 164 Bộ luật Tố tụng dân sự. Khấu trừ vào số tiền tạm ứng đã tạm nộp nên nguyên đơn đã nộp xong.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 147, 157, Điều 228, 266, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 100, 203 Luật Đất đai; khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 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:

1- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Văn Nđ1, bà Đặng Thị Thu Nđ2 về việc tranh chấp QSD đất với bị đơn ông Phạm Văn Bđ1, bà Nguyễn Thị Bđ2.

2- Xác định phần đất có diện tích 536,4m² được giới hạn theo các điểm 2, 3, 8, 9 thuộc QSD đất của ông Bđ1, bà Bđ2. Trong đó: cạnh 2-3 giáp đất ông Lq2 dài 320,42m; cạnh 3-8 giáp Lung Hủ tiểu dài 2,02m; cạnh 8-9 giáp đất ông Bđ1 dài 320,46m; cạnh 9-2 giáp Kênh Cây dừa dài 1,34m. Phần đất tọa lạc ấp NT, xã VKĐ, huyện An Minh, Kiên Giang. (Sơ đồ vị trí, kích thước các cạnh, vị trí giáp ranh xác định theo Tờ trích đo địa chính số TĐ 02-2021 duyệt ngày 20-01-2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện An Minh).

3- Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn ông Võ Văn Nđ1, bà Đặng Thị Thu Nđ2 phải chịu là 300.000đ. Khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 328.000 đồng tại biên lai thu số 0007896 ngày 10-6-2020, ông Nđ1, bà Nđ2 còn được nhận lại 28.000 đồng.

4- Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn ông Nđ1, bà Nđ2 chịu toàn bộ chi phí tố tụng là 7.065.000 đồng (gồm chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 4.365.000 đồng, chi phí định giá là 2.200.000 đồng, chi phí khai thác hồ sơ là 500.000đ); khấu trừ vào số tiền tạm ứng đã tạm nộp nên nguyên đơn đã nộp xong.

5- Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (ngày 24-8-2022). Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày bản án được giao hoặc niêm yết hợp lệ.

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 điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Kiên Giang;
- VKSND huyện An Minh;
- Chi cục THADS huyện An Minh;
- UBND X. VKĐ, AM, KG;
- Các đương sự;
- Lưu HS + VP.

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

Lê Chí Công