

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ TRÀ VINH  
TỈNH TRÀ VINH**

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

Bản án số: 28/2022/DS- ST

Ngày: 17 – 6 - 2022

“V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh giới thửa đất)”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ TRÀ VINH, TỈNH TRÀ VINH**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Giáp Trà Giang

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Cao Minh Sơn

Ông Đặng Văn Dũng

***Thư ký phiên tòa:*** Bà Lương Thị Hồng Vân – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Trà Vinh tham gia phiên tòa:***  
Ông Đặng Chí Thiện – Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 5 năm 2022 và ngày 17 tháng 6 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 27/2019/TLST - DS ngày 17 tháng 01 năm 2019 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh giới thửa đất)”, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 30/2022/QĐST- DS ngày 06 tháng 4 năm 2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 06/2022/QĐST- DS ngày 21 tháng 4 năm 2022 và Thông báo tiếp tục phiên tòa số: 06/TB – TA ngày 20/5/2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **Võ H**, sinh năm: 1960;

Địa chỉ: Khóm A, thị trấn C, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

- Bị đơn: Ông **Nguyễn Văn L**;

Địa chỉ: Số 133 đường N, Khóm A, Phường B, thành phố T, tỉnh Trà Vinh.

(vắng mặt)

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà **Trần Thị X**, sinh năm 1960 (vắng mặt)

Địa chỉ: khóm A, thị trấn C, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

2/ Bà **Nguyễn Minh P**, sinh năm 1975

Địa chỉ: số 133 đường N, khóm A, phường B, thành phố T, tỉnh Trà Vinh.

(vắng mặt)

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện ngày 09/01/2019 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Võ H trình bày và yêu cầu như sau:*

Ông có thửa đất tọa lạc tại khóm A, Phường B, thành phố T. Số nhà 135 đường N, thành phố T. Được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 28 tháng 07 năm 2009, thửa đất số 36, tờ bản đồ số 61, diện tích 199,9 m<sup>2</sup> (ngang 4m21 phía trước, dài 46m19, ngang 4m40 phía sau).

Phần đất này ông nhận chuyển nhượng của ông Tr vào năm 2009, khi chuyển nhượng trên đất có căn nhà tạm xây bằng gạch nhưng ông không sử dụng. Đến năm 2018, do có nhu cầu cần sử dụng đất để cất nhà ở, nhưng khi ông đo lại diện tích thực tế thì phát hiện đất bị giảm diện tích 12,5m<sup>2</sup>, cụ thể kích thước còn lại phía trước là 4m03, phía sau 4m04. Ông cho rằng do ông Nguyễn Văn L khi xây nhà đã không báo cho ông biết để hai bên xác định ranh từ đó dẫn đến việc ông L đã lấn chiếm qua đất của ông chiều ngang là 0,18m phía trước và 0,36m chiều ngang phía sau so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông được cấp.

Nay ông yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Văn L phải trả cho ông diện tích đất đã lấn chiếm là 12,5 m<sup>2</sup> có kích thước chiều ngang là 0,18m phía trước và 0,36m chiều ngang phía sau thuộc thửa đất số 36, tờ bản đồ 61 tọa lạc tại số 135 đường N, khóm A, Phường B, thành phố T theo giá thị trường.

*Bị đơn ông Nguyễn Văn L trình bày như sau:*

Nguồn gốc các thửa đất của ông và ông H là do các ông bà gồm: ông H, ông C, ông Th, ông Tr và bà B (ông không rõ họ tên) công tác tại Sở Giao thông vận tải Trà Vinh cùng nhau mua một miếng đất rộng và sau đó chia đều ra 05 thửa bằng nhau và được cấp quyền sử dụng đất từ thời điểm họ trực tiếp sử dụng vào năm 1998. Trong đó:

Bà B sử dụng thửa 35, tờ bản đồ số 61, khóm 1, phường 7, thành phố Trà Vinh và đã chuyển nhượng cho ông P. Ông P cất nhà trệt bê tông cốt thép dài 20m. Năm 2002, ông nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất trên từ ông P hiện trạng các thửa đất (05 thửa) lúc đó như sau;

- + Thửa đất của ông H: còn đất trống;
- + Thửa đất của ông C: đã xây nhà lầu kiên cố;
- + Thửa đất của ông Th: đã xây nhà trệt bê tông cốt thép;
- + Thửa đất của ông Tr: có nhà, nhưng sử dụng vách nhờ của 02 thửa 02 bên (một bên là nhà ông P).

Thửa đất của ông đã có nhà và giáp cận tây thửa đất của ông cũng đã có nhà trệt bê tông cốt thép. Như vậy, khi ông về ở thửa đất của ông nói trên đã có ranh giới giữa các thửa rõ ràng và cố định bằng bê tông cốt thép. Còn ranh giới ở phía sau (cuối thửa) thì các ông bà H, C, Th, Tr, B đã cho cắm cọc bằng bê tông cốt thép và đổ đá kê giữa các cọc làm hàng rào kiên cố.

Sau đó, do đường N được mở rộng, nên ông có nhiều sửa chữa như: dỡ một phần nhà ở phía trước, xây cất thêm ở phía sau, xây dựng cổng rào phía trước... và lúc đó ông cùng ông Tr thực hiện việc kiểm soát ranh giới giữa hai thửa đất theo hiện trạng đã phân chia sẵn có, giữa hai bên không hề có tranh chấp gì.

Đến năm 2009, Ông H nhận nhượng quyền sử dụng đất từ ông Tr tức là thửa đất giáp đông thửa đất của ông và không có yêu cầu ông xác định ranh giới mà chỉ nhận chuyển nhượng trên giấy tờ với ông Tr.

Đến năm 2010, ông cất lại nhà kiên cố trên hiện trạng căn nhà cũ đúng với ranh đất từ trước đến nay giữa hai bên và bên ông H vẫn giữ theo hiện trạng cũ. Ranh giới phía trước vẫn còn vách tường rào cũ, cột cổng rào cũ, đá nền cũ (bằng gạch, bê tông cốt thép). Ranh giới phía sau là cây cọc cố định bằng bê tông cốt thép.

Do đó việc ông H khởi kiện cho rằng ông xây nhà lấn ranh là không có căn cứ, ông không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông H.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt không có lời khai.

Tại phiên tòa, ông H vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không bổ sung thêm chứng cứ gì khác.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát: Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán từ khi thụ lý vụ án đã thực hiện đúng qui định của Bộ luật tố tụng dân sự và Tại phiên tòa Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm. Về nội dung vụ án, đại diện Viện kiểm sát đề nghị không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về thủ tục tố tụng: Ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Minh P có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt, bà Võ Thị X đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai để xét xử nhưng vắng mặt không lý do, căn cứ các Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên. Riêng đối với ông Võ H vắng mặt tại phiên tòa được tiếp tục mở lại ngày 17/6/2022, xét thấy phần tranh tụng đã được thực hiện xong vào phiên tòa ngày 10/5/2022 có mặt ông Võ Hồng H, do đó ngày 17/6/2022 Tòa án vẫn tiếp tục tiến hành xét xử.

[2] Về nội dung vụ án:

Quan hệ pháp luật trong vụ án là tranh chấp về quyền sử dụng đất cụ thể là ranh giới thửa đất theo quy định tại Điều 166 Luật đất đai và Điều 175 Bộ luật dân sự.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Võ H về việc cho rằng ông Nguyễn Văn L lấn chiếm ranh đất và yêu cầu ông Nguyễn Văn L phải bồi thường cho ông diện tích đất đã lấn chiếm là  $12,5 \text{ m}^2$  có kích thước chiều ngang là 0,18m phía trước và 0,36m chiều ngang phía sau thuộc thửa đất số 36, tờ bản đồ 61 tọa lạc tại số 135 đường N, khóm A, Phường B, thành phố T theo giá thị trường. Hội đồng xét xử nhận thấy:

Theo biên bản thẩm định tại chỗ ngày 23/5/2019 dưới sự chỉ ranh của ông Võ H và ông Nguyễn Văn L, ngày 19/5/2020 văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh thành phố Trà Vinh cung cấp thông tin đã xác định phần diện tích tranh chấp là  $4,3 \text{ m}^2$ . Kết quả này ông Võ H không đồng ý cho rằng không chính xác vì thực tế đất của ông phải bị thiếu  $12,5 \text{ m}^2$  so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới đúng như hiện trạng.

Ngày 16/10/2020, Tòa án kết hợp Ủy ban nhân dân phường B, thành phố T và Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Trà Vinh tổ chức thẩm định lại các thửa đất theo yêu cầu của ông Võ H, ông H không chỉ ranh phần đất ông cho rằng bị lấn chiếm và chỉ yêu cầu văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Trà Vinh đo theo hiện trạng sử dụng đất thực tế của ông để xác định diện tích đất của ông bị thiếu bao nhiêu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp.

Tại công văn cung cấp thông tin tại Công văn 577/VPĐKĐĐ - KTĐC ngày 24/12/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai – Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Trà Vinh xác định: “Thửa đất số 36 đo đạc theo hiện trạng giảm  $7,2 \text{ m}^2$  so với giấy chứng nhận được cấp”.

Đồng thời cũng theo Công văn 577/VPĐKĐĐ - KTĐC ngày 24/12/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai – Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Trà Vinh thể hiện nguyên nhân thửa đất bị giảm diện tích là “do ranh giới thửa đất thay đổi (vị trí tiếp giáp thửa 37)”.

Như vậy, từ nội dung Công văn 577/VPĐKĐĐ - KTĐC ngày 24/12/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai – Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Trà Vinh đã kết luận phần diện tích đất thửa 36 của ông Hiệp chỉ giảm  $7,2 \text{ m}^2$ , không phải  $12,5 \text{ m}^2$  và việc giảm diện tích cũng không phải do ông Nguyễn Văn L lấn chiếm trong quá trình sử dụng đất.

Trên thực tế, qua kết quả đo đạc cũng xác định phần đất ông Nguyễn Văn L bị giảm  $1,2 \text{ m}^2$ , ông Luyet đã sử dụng đất từ năm 2002 do nhận chuyển nhượng đất từ ông Võ P, khi chuyển nhượng đã có sổ căn nhà và các bên đã có trụ ranh.

Quá trình giải quyết vụ án, ông Võ H cũng thừa nhận vào năm 2009 khi ông H nhận chuyển nhượng đất từ ông Phan Văn Tr thì giữa ông và ông L không có đo

lại ranh và khi ông chuyển nhượng thì trên đất đã có căn nhà gạch của ông Tr như hiện nay, không có thay đổi.

Qua hồ sơ Sở xây dựng cung cấp về thủ tục xin cấp phép xây dựng và hoàn công nhà của ông Nguyễn Văn L vào năm 2010 thể hiện ông L xây dựng đúng diện tích đất đã cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do đó việc ông Võ H khởi kiện cho rằng ông Nguyễn Văn L lấn chiếm ranh đất và yêu cầu ông Nguyễn Văn L phải bồi thường cho ông diện tích đất 12,5 m<sup>2</sup> là không có cơ sở chấp nhận như lời đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Trà Vinh là có căn cứ.

[3] Về án phí: Do ông Võ H sinh năm 1960 nên thuộc trường hợp được miễn án phí theo quy định tại Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14.

[4] Về chi phí tố tụng bao gồm chi phí thẩm định, cung cấp thông tin và định giá với tổng số tiền là 7.930.000 đồng, do nguyên đơn phải chịu toàn bộ theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ Điều 26; Điều 35; Điều 91; Điều 92; Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 175 Bộ luật dân sự; Điều 5, Điều 100, Điều 101, Điều 166, Điều 203 Luật đất đai 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14.

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ H đối với việc tranh chấp quyền sử dụng đất với bị đơn ông Nguyễn Văn L (ranh đất thửa đất số 35 và thửa đất số 36 cùng tờ bản đồ 61 tọa lạc tại khóm 1, phường 7, thành phố Trà Vinh) và việc yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Văn L trả lại quyền sử dụng đất diện tích 12,5m<sup>2</sup> theo đơn khởi kiện ngày 09/01/2019.

Công nhận ranh giới thửa đất số 35 và thửa đất số 36 cùng tờ bản đồ 61 tọa lạc tại khóm 1, phường 7, thành phố Trà Vinh được xác định theo sơ đồ khu đất kèm theo công văn 577/VPĐKĐĐ - KTĐC ngày 24/12/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai – Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Trà Vinh.

Về án phí: Ông Võ H được miễn án phí. Hoàn lại cho ông Võ H số tiền tạm ứng án phí 2.187.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0000968 ngày 16/01/2019 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Trà Vinh.

Về lệ phí thẩm định, định giá và cung cấp thông tin: Buộc nguyên đơn ông Võ H phải chịu toàn bộ chi phí thẩm định tại chỗ, cung cấp thông tin và định giá là 7.930.000 đồng. Ông H đã nộp 15.000.000 đồng nên được nhận lại 7.070.000 đồng tại Tòa án nhân dân thành phố Trà Vinh.

Án xử sơ thẩm, đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với đương sự vắng mặt thì được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày được tổng đạt hợp lệ bản án.

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 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 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.

***Nơi nhận:***

- TAND tỉnh TV;
- VKSND TPTV;
- Chi cục THADSTPTV;
- Các đương sự;
- Lưu VP, hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**  
**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

**Giáp Trà Giang**