

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN LẤP VÒ
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 100/2020/DS-ST
Ngày: 30-9-2020
V/v tranh chấp dân sự về
ranh giới quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LẤP VÒ, TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Kiều Tiên.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Chung Thị Thu Nguyệt.
2. Ông Nguyễn Văn Lực.

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Hoàng Sơn là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Ngọc Bích – Kiểm sát viên.

Trong ngày 30/9/2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 16/2020/TLST-DS, ngày 31/01/2020 về “Tranh chấp dân sự về ranh giới quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 110/2020/QĐST-DS ngày 27 tháng 8 năm 2020 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số: 17/2020/QĐST-DS ngày 14/9/2020 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Phạm Hữu N, sinh năm 1957; địa chỉ: Số 365, ấp Bình T, xã Bình Thạnh T, huyện Lấp V, Đồng T. (Có mặt)

2. *Bị đơn:* Ông Phạm Văn G, sinh năm 1962; địa chỉ: Số 366, ấp Bình Tr, xã Bình Thạnh T, huyện Lấp V, tỉnh Đồng T; (Có mặt)

3. *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Bà Lê Thị M, sinh năm 1957;

3.2. Anh Phạm Hữu T; sinh năm 1980; (Có mặt)

3.3. Anh Phạm Thắng V; sinh năm 1986; (Có đơn xin vắng mặt)

3.4. Chị Trần Thị Thu H; sinh năm 1993; (Có đơn xin vắng mặt)

3.5. Chị Ngô Thị H, sinh năm 1984;

Cùng địa chỉ: Số 365, ấp Bình T, xã Bình Thạnh T, huyện Lấp V, tỉnh Đồng T;

Người đại diện hợp pháp của bà M, chị Ngô Thị H: Ông Phạm Hữu N.

3.6. Bà Đinh Thị H, sinh năm 1962; (Có mặt)

3.7. Phạm Đình Thanh A, sinh năm 1992; (Có đơn xin vắng mặt)

3.8. Chị Phạm Thị Thanh T, sinh năm 1989; (Có mặt)

3.9. Chị Cao Thị Cúc H, sinh năm 1991; (Có đơn xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số 366, ấp Bình T, xã Bình Thạnh T, huyện Lấp V, tỉnh Đồng T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Trong đơn khởi kiện, biên bản hòa giải và tại phiên tòa nguyên đơn ông N trình bày:

Nguồn gốc đất của ông nội ông N tên Phạm Văn Tịch để lại, có 04 người con, 02 gái chết, còn lại 02 trai là cha ông N tên Phạm Văn Tri, chú ông N là Phạm Văn Thê là cha ruột ông G. Ông Thê chết trước giải phóng, trước ông Tri chết. Còn lại mẹ ông G, ông N thấy con của ông Thê còn nhỏ nên ông N diu đất cho ông G đi học. Mẹ ông G kêu cha ông N cho đất để cất nhà ở gần ông N. Nhà ông N cất khoảng 40 năm nay tại vị trí hiện nay. Trước 2017 ông G kêu ông N cấm ranh, 01 trụ cây chỗ gốc bông trang, 01 trụ cây ở gốc gáo, hiện không còn nhưng không biết do ai nhổ hay tự mất. Ông G lấp mương, vợ con ông G cắm hàng trụ đá sát nhà ông N như hiện nay, ông N không đồng ý. Yêu cầu xác định ranh như khi Tòa án thẩm định ông N đã chỉ.

Thửa đất của ông N là thửa 13, tờ bản đồ số 41, diện tích được cấp 764m², trong đó mục đích sử dụng 300m² đất ONT, 464m² đất trồng cây hàng năm, ông N được cấp lần đầu vào ngày 10/10/2017. Ông N sử dụng ổn định hơn 40 năm nhưng chưa đi kê khai trước đó vì nghĩ đất ông bà thì anh em cùng ở. Nhưng sau khi cấm trụ cây, thì bên phần đất giữa hai nhà vợ con ông G nhổ bỏ, ông N mới làm hồ sơ kê khai xin cấp, khoảng 01 năm trở lại thì được cấp. Lúc đó ông G chưa bơm cát. Khi xin cấp có địa chính đến đo đạc thực tế, ông G có ra chỉ ranh và ký giáp ranh. Đo đạc thực tế là 626,7m², chưa tính phần tranh chấp.

Nay ông N yêu cầu hộ ông G tháo dỡ trụ đá, trả lại phần diện tích lấn chiếm cho ông N là 50,4m².

Ông N thống nhất kết quả đo đạc, định giá của Tòa án, nhưng không thống nhất Công văn 107 của UBND huyện xác định ông G không ký tên vào biên bản ký giáp ranh là không đúng. Vì thực tế trong biên bản ký giáp ranh thì có ông G ký tên.

Ông N thống nhất hòa giải vắng mặt anh An, không đưa anh Quý vào tham gia giải quyết, thống nhất không yêu cầu thay đổi thẩm phán.

- Trong biên bản hòa giải anh Trang, anh Vinh, chị Hai: Thống nhất theo lời trình bày của ông N, không bổ sung gì thêm.

- Trong biên bản hòa giải và tại phiên tòa bị đơn ông Phạm Văn G trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 15, tờ bản đồ số 41, diện tích theo giấy là 1.723,1m², đất trồng lúa. Liền kề thửa đất số 13 của ông N. Lúc còn nhỏ ông G không rành, nhưng khi ông G lớn lên thì kế thừa phần đất của bà Nguyễn Thị Tư khoảng năm 1968. Nền nhà ông N đang ở được cất trên đất trồng nếp của cha ông G. Sau đó cho ông anh ông G là Phạm Trung Chính trồng mía, Khoảng năm 1980 ba ông N có hỏi mẹ ông G xin cất nhà, mẹ ông G đồng ý, có nói với ông N cất nhà bao nhiêu thì cất, còn lại để ông Chính trồng mía. Ông N cất nhà bí đường nước không canh tác được, đất bỏ hoang. Ông N và cha ông N trồng trà, tre gai, sao và một số cây tạp khác trên phần đất còn lại. Lúc đó mẹ ông G còn sống, thường xảy ra cự cãi về việc lấn chiếm trồng cây. Mẹ ông G chết năm 2000, trước năm 1997 mẹ ông G đứng tên, năm 1997 sang tên cho ông G. Lúc mẹ ông G đứng tên bao trùm luôn phần đất ông N đang sử dụng, khi sang tên qua ông G thì ông G cũng đứng tên bao trùm luôn là 4.425m² đất (thửa 4b là 800m², 4a là 3.625m², tờ bản đồ 4A) đất vườn, do diện tích hiện nay là thiếu. Đo đạc thực tế chưa tính phần tranh chấp là 1.745,8m², chưa tính phần tranh chấp.

Việc cấp thửa 15 của ông G thì có đo đạc, đo hết những phần đất còn lại, ông G có chứng kiến, không thấy ông N, khoảng năm 2010, ông G có ký tên, còn ông N có ký tên không thì ông G không biết. Nhưng lúc đó không kêu ông G chỉ ranh là chỗ nào. Năm 2011 ông G nhận giấy, kiểm tra diện tích đất vườn thấy thiếu, xã kêu ông G nhận rồi sẽ điều chỉnh sau, chưa kịp làm thì ông N tranh chấp.

Phía ranh giáp bà Hồng khi ông G cấp giấy chưa có trụ đá. Sau này mới cắm, ông G nhường cho bà Hồng, ranh đất có trụ đá hiện nay trở về đất ông G khoảng 07-08 tấc.

Việc cấp thửa 13 của ông N, khoảng 09 giờ sáng, ông N và anh Trang dừng xe trước cửa, ông N xách giấy tờ vô cho ông G ký. Ông G thấy 02 ô vuông, đồng ý hay không đồng ý ký. Ông G ký vào ô đồng ý, nhưng có nói với ông N là khi nào địa chính vô đo kêu ông G ra thống nhất chỉ ranh cắm trụ đá, nhưng ông G chờ hoài không thấy. Khi bà Huệ và các con cắm trụ đá thì ông N đưa giấy chứng nhận ra ông G mới biết.

Những đường ranh xung quanh nhà ông N, ông G đã thống nhất xác định ranh. Chỉ tranh chấp phần ranh này.

Nay ông G yêu cầu xác định ranh giữa 02 thửa đất 13 và 15 theo như ông G chỉ là M1, M7, M6, M5, có diện tích là 50,4m².

Ông G thống nhất kết quả đo đạc, định giá của Tòa án, nhưng không thống nhất Công văn 107 của UBND huyện xác định khi cấp đất cho ông N có đo đạc là không đúng. Vì diện tích được cấp và diện tích đo đạc thực tế không giống nhau. Ông G thống nhất hòa giải vắng mặt anh An, không đưa anh Quý vào tham gia giải quyết.

Trong hồ sơ khởi kiện ông N có nói cha ông N và mẹ ông G thỏa thuận cho ông N cất nhà, nên ông G xác định đất ông N là đất của mẹ ông G. Nhưng phía ông G vẫn cho ông N sử dụng diện tích như ranh xung quanh đã thỏa thuận, chỉ yêu cầu lấy lại phần đất đang tranh chấp.

- Bà Huệ, chị Thảo, chị Hương cùng trình bày: Thống nhất theo lời trình bày của ông G, không ý kiến thêm.

- Ý kiến của Kiểm sát viên:

+ Từ khi thụ lý vụ án đến khi đưa vụ án ra xét xử Thẩm phán chấp hành đúng quy định của pháp luật.

+ Việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng: Người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định pháp luật.

+ Tại phiên tòa Hội đồng xét xử và thư ký đã tuân thủ theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

+ Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

Ranh giới quyền sử dụng đất tọa lạc ấp Bình Trung, xã Bình Thạnh Trung, huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án huyện Lấp Vò, quy định tại Điều 26, 35, 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1]. Vị trí, giấy tờ về đất:

Ranh đất tranh chấp giữa ông N với ông G là ranh giới liền kề giữa hai thửa đất: Thửa đất số 15, tờ bản đồ số 41, diện tích theo giấy là 1.723,1m², đất trồng lúa do ông G đứng tên ngày 16/11/2011 và thửa đất của ông N là thửa 13, tờ bản đồ số 41, diện tích được cấp 764m², trong đó mục đích sử dụng 300m² đất ONT, 464m² đất trồng cây hàng năm, ông N được cấp lần đầu vào ngày 10/10/2017.

Đất đang tranh chấp đã được Hội đồng định giá huyện Lấp Vò định giá với giá đất ONT là 400.000đồng/m², đất CLN là 90.000 đồng/m², đất chuyên trồng lúa nước 75.000 đồng/m². Giá trị các tài sản trên được thể hiện trong biên bản định giá tài sản ngày 09/7/2020.

- Đồng thời, tại Công văn số: 107/UBND-NC ngày 25/6/2020; 141/UBND-NC ngày 15/9/2020 của Ủy ban nhân dân huyện Lập Vò xác nhận: Trong 02 hồ sơ cấp đất cho ông N và ông G đều có chữ ký giáp ranh cả 2 bên.

Tại phiên tòa ông N và ông G đều thừa nhận chữ tên trong biên bản ký giáp ranh trong thủ tục cấp đất cho cả hai bên. Ông G cho rằng ký tên đồng ý cho ông N cấp đất vào ô đồng ý và chữ ký trong biên bản là đúng của ông, nhưng sau đó không có cơ quan nào đến đo đất để ông chỉ ranh, do đó ông không đồng ý.

So với diện tích thửa đất ông G xin cấp thửa 15 là phù hợp.

Do đó, yêu cầu của ông N là có căn cứ.

Phần đất thửa 13 của ông N được cấp là 764m². Đo đạc thực tế là 626,7m², chưa tính phần tranh chấp.

Phần đất ông G là thửa đất số 15, tờ bản đồ số 41, diện tích theo giấy là 1.723,1m², đất trồng lúa. Đo đạc thực tế chưa tính phần tranh chấp là 1.745,8m².

Như vậy, thửa đất số 15 ông G được cấp là loại đất trồng lúa, đo đạc thực tế nhiều hơn được cấp, việc ông G cho rằng phần đất tranh chấp nằm chung phần đất vườn của ông G là không có cơ sở, vì thửa 15 liền kề của ông G là đất trồng lúa, không phải đất vườn.

Đối với việc cấp thửa đất số 15 của ông G do ông G đồng ý ký tên vào biên bản đo đạc thửa đất năm 2010, năm 2011 ông G được nhận giấy mới, nhưng ông G không khiếu nại gì. Hiện nay phần đất cạnh chiều ngang phía giáp lộ này chưa tính phần tranh chấp là 4,75m, trong giấy ông G được cấp là 4,95m, tại phiên tòa ông G cũng xác định cạnh ranh đất giáp bà Hồng trụ đá được cắm sau khi ông G được cấp, mất khoảng 07-08 tấc. Do đó, chứng minh phần đất hiện nay ông G đang quản lý là đúng với đất ông được cấp. Ông cũng xác định năm 1997 mẹ ông sang tên cho ông không có đo đạc thực tế, nên không có căn cứ xác định đất ông thiếu so với được cấp năm 1997. Ông N kê khai cấp giấy sau khi ông G được cấp, do đó, không có việc ông N kê khai chồng lấn lên thửa 15 của ông G.

Đối với các cây trồng có trên đất tranh chấp, ông G cũng thống nhất là của cha ông N và ông N trồng, ông G không biết nên không tranh chấp. Nên bà Huệ cho rằng cây sao bà trồng là không có căn cứ.

Tại Điều 174, 175, 176 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về ranh giới:

“Điều 174. Nghĩa vụ tôn trọng quy tắc xây dựng

Khi xây dựng công trình, chủ sở hữu, chủ thể có quyền khác đối với tài sản phải tuân theo pháp luật về xây dựng, bảo đảm an toàn, không được xây vượt quá độ cao, khoảng cách mà pháp luật về xây dựng quy định và không được xâm phạm đến quyền, lợi ích hợp pháp của chủ sở hữu, người có quyền khác đối với tài sản là bất động sản liền kề và xung quanh.”

“Điều 175. Ranh giới giữa các bất động sản

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.

2. Người sử dụng đất được sử dụng không gian và lòng đất theo chiều thẳng đứng từ ranh giới của thửa đất phù hợp với quy định của pháp luật và không được làm ảnh hưởng đến việc sử dụng đất của người khác.

Người sử dụng đất chỉ được trồng cây và làm các việc khác trong khuôn viên đất thuộc quyền sử dụng của mình và theo ranh giới đã được xác định; nếu rễ cây, cành cây vượt quá ranh giới thì phải xén rễ, cắt, tỉa cành phần vượt quá, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.”

“Điều 176. Mốc giới ngăn cách các bất động sản

1. Chủ sở hữu bất động sản chỉ được dựng cột mốc, hàng rào, trồng cây, xây tường ngăn trên phần đất thuộc quyền sử dụng của mình.

2. Các chủ sở hữu bất động sản liền kề có thể thỏa thuận với nhau về việc dựng cột mốc, hàng rào, trồng cây, xây tường ngăn trên ranh giới để làm mốc giới ngăn cách giữa các bất động sản; những vật mốc giới này là sở hữu chung của các chủ thể đó.

Trường hợp mốc giới ngăn cách chỉ do một bên tạo nên trên ranh giới và được chủ sở hữu bất động sản liền kề đồng ý thì mốc giới ngăn cách đó là sở hữu chung, chi phí để xây dựng do bên tạo nên chịu, trừ trường hợp có thỏa thuận khác; nếu chủ sở hữu bất động sản liền kề không đồng ý mà có lý do chính đáng thì chủ sở hữu đã dựng cột mốc, hàng rào, trồng cây, xây tường ngăn phải dỡ bỏ.

3. Đối với mốc giới là tường nhà chung, chủ sở hữu bất động sản liền kề không được trổ cửa sổ, lỗ thông khí hoặc đục tường để đặt kết cấu xây dựng, trừ trường hợp được chủ sở hữu bất động sản liền kề đồng ý.

Trường hợp nhà xây riêng biệt nhưng tường sát liền nhau thì chủ sở hữu cũng chỉ được đục tường, đặt kết cấu xây dựng đến giới hạn ngăn cách tường của mình.

Đối với cây là mốc giới chung, các bên đều có nghĩa vụ bảo vệ; hoa lợi thu được từ cây được chia đều, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.”

Từ nhận định và điều luật viện dẫn trên, xét thấy trên đường ranh tranh chấp hơn 40 năm nay là do bên ông N quản lý sử dụng, thực tế có một số cây trồng, ông

G cũng thừa nhận không có tranh chấp khi ông N trồng. Phía ông G không có sử dụng.

Do đó, yêu cầu của ông N là có căn cứ.

Đề nghị của Kiểm sát viên chấp nhận yêu cầu của ông N là phù hợp nhận định của Tòa án.

[3] Về án phí:

Ông G phải chịu án phí.

[4] Về chi phí thẩm định, định giá: Ông G phải chịu chi phí đo đạc, định giá theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 174, Điều 175, Điều 176 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 170 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 26 Nghị quyết: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của ông Phạm Hữu N về việc tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất đối với ông Phạm Văn G.

2. Xác định ranh giới quyền sử dụng đất giữa thửa đất số 13, tờ bản đồ số 41, do ông N đứng tên quyền sử dụng đất, được Ủy ban nhân dân huyện Lấp Vò cấp ngày 10/10/2017 với thửa đất số 15, tờ bản đồ số 41, do ông Phạm Văn G đứng tên ngày 16/11/2011, cùng toạ lạc tại ấp Bình Trung, xã Bình Thạnh Trung, huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp như sau: Nối từ điểm M2 đến M3 thành một đường thẳng, từ M3 đến M4 thành một đường thẳng là ranh chung.

Ranh đất được xác định theo chiều thẳng đứng từ không gian xuống lòng đất. Tài sản của bên người nào lấn chiếm ranh đất phải tháo dỡ di dời theo quy định của pháp luật.

(Có biên bản xem xét thẩm định ngày 06/3/2020 và 20/5/2020 và sơ đồ đo đạc ngày 19/4/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lấp Vò kèm theo).

3. Hộ ông N, bà Mát, anh Trang, anh Vinh, chị Thu Hai, chị Thị Hai, hộ ông G, bà Huệ, anh An, chị Thảo, chị Hương phải đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục đăng ký kê khai quyền sử dụng đất và điều chỉnh diện tích đất như kết quả đo đạc thực tế được xác định ranh.

4. Về án phí:

Ông Phạm Văn G phải nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí sơ thẩm dân sự.

5. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Ông Phạm Văn G phải chịu chi phí thẩm định, định giá là 6.737.000 đồng (Sáu triệu bảy trăm ba mươi bảy nghìn đồng). Số tiền này ông Phạm Hữu N đã tạm nộp đủ, chỉ xong nên buộc ông G phải trả lại cho ông N là 6.737.000 đồng (Sáu triệu bảy trăm ba mươi bảy nghìn đồng).

6. Án xử công khai. Đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt thời hạn kháng cáo được tính từ ngày nhận hoặc niêm yết 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 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 6, 7, 7a 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.

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

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đồng Tháp;
- VKSND huyện Lấp Vò;
- CCTHADS huyện Lấp Vò;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ, văn phòng.

Lê Thị Kiều Tiên

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN
TÒA

Nguyễn Văn Lực - Chung Thị Thu Nguyệt Lê Thị Kiều Tiên

