

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TP. BUÔN MA THỘT
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: 134/2022/DS-ST

Ngày: 07/9/2022

V/v “*Tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất
và bồi thường thiệt hại*”

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TP BUÔN MA THỘT, TỈNH ĐẮK LẮK**

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Viết Kiên.

Các hội thẩm nhân dân: ông Hoàng Văn Mầm và bà Phạm Thị Tuyết Nhung

- Thư ký phiên tòa: Bà Hồ Thị Vi - là Thư ký Tòa án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân TP Buôn Ma Thột tham gia phiên tòa: ông Y Lương Byă - chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 9 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thột xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 81/2022/TLST-DS ngày 9/3/2022 về việc “*Tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại*” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 189/2022/QĐXX - ST ngày 23/8/2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trương Thông T, sinh năm 1963 (có mặt)

Địa chỉ: 30 PH, thành phố Buôn Ma Thột, tỉnh Đắk Lắk.

- Bị đơn: Ông Đào Xuân Th, sinh năm 1963 (có mặt)

Địa chỉ: 03 PH, thành phố Buôn Ma Thột, tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN

*** Nguyên đơn ông Trương Thông T trình bày:** Tháng 12 năm 2012 tôi có mua đất của ông Đào Xuân Th, thửa đất số 452 tờ bản đồ 78, diện tích 954,2 m. (bề ngang phía trước 17 m giáp đường Phùng Hưng, bề ngang phía sau 17 mét; chiều dài 56,1 m). Hiện trạng thửa đất trước khi tôi mua là có xây móng gạch chiều ngang (phía sau đất) và chiều dài (phía bên trái đất). Móng gạch chiều dài này có cong ở đoạn giữa. Hiện nay vẫn còn nguyên. Tháng 5 năm 2014 vì khó khăn tôi sang lại một phần diện tích đất này cho ông Th và hai bên thống nhất diện tích theo bìa chung trước đó và đã tách bìa riêng. Phần đất của tôi có tờ bản đồ số 503. Bản đồ này thể hiện: bề ngang phía trước 11 m giáp đường Phùng Hưng, bề ngang phía sau 11 mét; chiều dài 56,1 m, tổng diện tích 614,6m. Năm 2019 ông Th và tôi đo đạc thống nhất các ranh giới đất của tôi và của ông và ông đã xây móng gạch ranh giới chiều dài (phía bên phải đất) giữa đất của tôi và của ông. Đến năm 2020 ông Th bảo đường ranh giới này không

đúng và yêu cầu tôi cắm mốc lại chiều dài này, cụ thể là phải xê dịch vào đất của tôi là 0,5 m ở vị trí chỗ cong. Tôi không đồng ý và ông đã đập phá hàng rào và làm hỏng vườn rau của tôi. Tháng 3 năm 2020 tôi có làm đơn báo cáo vụ việc này với Trường Đại học Tây Nguyên. Lãnh đạo Nhà trường đã giải quyết và ông Th viết cam kết là nhất trí phần đất của tôi: bề ngang giáp đường Phùng Hưng có chiều dài 11 mét, bề ngang ở giữa đất ở vị trí cong có chiều dài 11 mét và bề ngang phía sau có chiều dài 11 mét, đúng như hiện trạng mà ông đã xây ranh giới trước đó vào năm 2019.

Tháng 01 năm 2022 tôi có làm nhà tạm để xe trên đất của tôi thì ông Th không cho làm, ông nói đất ông thiếu và đang tranh chấp. Cán bộ bộ phận xây dựng của UBND Phường Ea Tam đến yêu cầu tôi tạm dừng làm nhà tạm. Tôi thực hiện tạm dừng. Sau đó tôi mời Ban địa chính, Ban xây dựng phường Ea Tam, Thôn trưởng, ông Th và Công ty TNHH đo đạc TV Nông lâm nghiệp Đắc Lắc để hợp tác chứng kiến việc kiểm tra xác thực phần đất của tôi. Tuy nhiên ông Th không hợp tác mà còn có thái độ miệt thị cán bộ địa phương. Nhằm đảm bảo quyền lợi của tôi, tôi làm đơn kính gửi đến Tòa án Nhân dân Thành phố Buôn Ma Thột đề nghị như sau:

Tôi khởi kiện ông Đào Xuân Th với nội dung: đã đập phá hàng rào làm hư hỏng tài sản trên đất của tôi trị giá theo biên bản định giá tài sản là 800.000 đồng và đề nghị Tòa xác định ranh giới quyền sử dụng đất giữa tôi và ông Th.

Bị đơn ông Đào Xuân Th trình bày : Năm 2004 tôi có mua mảnh đất của bà Mizem diện tích 17mx60m tại phường Ea Tam và năm 2007 tôi đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2008 gia đình bà Mizem có đến nhà tôi và nói chỉ bán cho tôi mảnh đất đó với chiều dài mảnh đất là 50m. Vì không muốn dây dưa với đồng bào dân tộc tại chỗ nên tôi đồng ý và năm 2009 tôi tiến hành xây bao mảnh đất 17mx50m. Tuy nhiên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tôi vẫn chưa điều chỉnh 17mx60m. Năm 2012 ông T có đến hỏi mua lại mảnh đất trên. Tôi đã nói rõ thực trạng mảnh đất. Thực tế chiều ngang là 17m và chiều dài 50m và trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn còn là 17mx60m. Sau khi xem xét giấy tờ thực tế mảnh đất và thực tế mảnh đất ông T đã đồng ý mua lại với diện tích thực tế là 17mx50m với tường bao tôi đã xây dựng năm 2009 (Trước khi tôi bán đất cho ông T). Năm 2014 ông T có sang lại cho tôi một phần diện tích của mảnh đất này với kích thước 6mx50m và ông T đã làm mọi thủ tục sang tên cho tôi. Năm 2014 tôi đã được UBND thành phố Buôn Ma Thột cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 899188. Tuy nhiên tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này vẫn ghi chiều dài mảnh đất là 60m. Hai bên đã tự thảo Thận việc phân chia ranh giới và năm 2019 ông T đã xây dựng hàng rào tạm bằng lưới B40. Tháng 11/2019 kiểm tra lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì tôi thấy điều bất hợp lý liên quan đến ranh giới giữa mảnh đất của tôi và của ông T. Cụ thể: Tại vị trí chiều dài mảnh đất tính từ đường Phùng Hưng xuống 20m thì chiều ngang mảnh đất của tôi chỉ còn 4m. Trong khi đó của ông T có chiều ngang là 11,25m. Như vậy điều này không đúng với sơ đồ mảnh đất trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà TP. Buôn Ma Thột cấp cho tôi. Tôi có gặp và trao đổi với ông T đề hai bên cùng bàn bạc giải quyết nhưng ông T không chịu và tôi có yêu cầu là thực tế thì hàng rào tại vị trí trên đã rào sang đất của tôi là 2m và đề nghị ông T tháo dỡ nhưng ông T thách thức tôi muốn làm gì thì làm. Vì vậy tôi đã tháo dỡ hàng rào và

đưa trả về đất ông T. Sau đó công an phường đã mời cả hai làm việc và viết tường trình sự việc và có biên bản làm việc. Chúng tôi có làm việc của UBND phường Ea Tam để giải quyết tranh chấp và yêu cầu trong thời gian giải quyết tranh chấp thì hai bên không được tự ý xây dựng lại hàng rào cũng như xây dựng bất cứ công trình nào trên khu vực đất tranh chấp. Ngày 11/12/2019 tôi đã có đơn kính gửi UBND phường Ea Tam đề nghị giải quyết tranh chấp. Ngày 09/01/2020 UBND có mời hai bên lên làm việc và tiến hành hòa giải nhưng không thành. Ngày 15/02/2020 tôi có mời bộ phận đo đạc của Sở TNMT tỉnh Đắk Lắk xuống tiến hành kiểm tra, đo đạc và tiến hành cắm mốc theo giấy CNQSD đất nhưng ông T không hợp tác. Ngày 16/01/2022 ông T tự ý xây dựng lại hàng rào và nhà xưởng trên đất đang tranh chấp. Tôi đã có đơn gửi UBND phường yêu cầu ông T dừng việc xây dựng lại. Qua kiểm tra thì phường kết luận ông T xây dựng nhà xưởng không có giấy phép và yêu cầu ông T dừng việc xây dựng nhà xưởng.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông T tôi có ý kiến như sau: Vì ông T xây dựng hàng rào không đúng với sơ đồ mảnh đất nên tôi đã dỡ hàng rào. Hiện số lưới B40 và cọc hàng rào ông T đã dựng lại vẫn còn đủ. Tôi không đụng chạm đến hoa màu của ông T.

Tại phiên tòa nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện của mình.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân Tp Buôn Ma Thột phát biểu như sau:

Về tố tụng: Quá trình điều tra, Th thập chứng cứ của vụ án từ khi thụ lý đến khi có quyết định đưa vụ án ra xét xử Thẩm phán đã giải quyết đúng trình tự của Bộ luật tố tụng dân sự, tại phiên tòa HĐXX và đương sự đã chấp hành tốt các quy định của pháp luật.

Về nội dung: Căn cứ các Điều 26, Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự; Căn cứ các Điều 175, 584, 589 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 26 nghị quyết số 326/NQ-UBTVQH ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận đơn khởi kiện của ông Trương Thông T

Buộc ông Đào Xuân Th bồi thường cho ông Trương Thông T số tiền 800.000 đồng.

Xác định ranh giới quyền sử dụng đất nhà ông Trương Thông T và nhà ông Đào Xuân Th chiều dài 49,9m theo ranh giới năm 2019 mà các bên đã cắm mốc sử dụng.

2. Về án phí: Các đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về thẩm quyền và quan hệ tranh chấp: Đây là vụ án “Kiện tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản” Thộc thẩm quyền

giải quyết của Toà án nhân dân TP Buôn Ma Thột theo quy định tại Điều 26, Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

Năm 2012 ông Trương Thông T có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Đào Xuân Th đối với thửa đất số 452 tờ bản đồ 78, diện tích 954,2 m, sau khi nhận chuyển nhượng các bên đã xác định ranh giới và xây dựng gạch, móng đối với thửa đất chuyển nhượng. Đến năm 2014 ông Trương Thông T đã sang lại một phần diện tích đất này cho ông Đào Xuân Th (thửa đất mua của ông Th) ngày 16/5/2014 UBND TP Buôn Ma Thột cấp cho ông Trương Thông T thửa đất số 503 tờ bản đồ số 78 diện tích 614,6m², ngày 09/9/2014 UBND TP Buôn Ma Thột cấp cho ông Đào Xuân Th thửa đất số 504 tờ bản đồ số 78 diện tích 339,6m², đến năm 2019 ông Đào Xuân Th nhận chuyển nhượng của ông Ysen Kuil thửa đất số 453 tờ bản đồ số 78 diện tích 370,9m².

Năm 2019 ông Trương Thông T và ông Đào Xuân Th đã xác định ranh giới đất và đã xây móng gạch ranh giới giữa hai thửa đất và các bên sử dụng phần đất của mình. Tuy nhiên sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thửa đất số 503 và 504 không đúng với sơ đồ thửa đất mà các bên đang sử dụng (sơ đồ thửa đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đường thẳng) trong khi đó thực tế sử dụng của hai thửa đất đều là đường cong mà các mốc giới các đương sự đã xác định nên xảy ra tranh chấp.

Như vậy khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì UBND TP Buôn Ma Thột cấp không đúng theo sơ đồ hiện trạng quyền sử dụng đất của các bên, căn cứ vào trích lục đo đạc thực tế diện tích thửa đất 503 tờ bản đồ số 78 có diện tích 546,4m² của nhà ông Trương Thông T thiếu 68,2m². Thửa đất số 504 tờ bản đồ số 78 có diện tích 243,9m² của nhà ông Đào Xuân Th thiếu 95,7m². Thửa đất số 453 tờ bản đồ số 78 có diện tích 407m² của nhà ông Đào Xuân Th thừa 36,1m², cộng gộp hai thửa đất 504 và thửa 453 của nhà ông Th có diện tích thực tế là 650,9m²

Tại phiên toà các đương sự xác định đã cắm mốc ranh giới và xây móng gạch đồ trụ bê tông và lắp hàng rào B40 từ năm 2019, khi nhận quyền sử dụng đất sơ đồ thửa đất không đúng với thực tế, diện tích đất cấp cho ông Trương Thông T và ông Đào Xuân Th đều thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp, các đương sự không khiếu nại đến cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã phân chia ranh giới đất từ năm 2019, do vậy không có căn cứ cho rằng ông T đã lấn đất của ông Th, do đó cần công nhận và xác định ranh giới đất của hai thửa đất 503 và 504 là đường cong gồm 2 đoạn có chiều dài là 49,9m là phù hợp với thực trạng do các bên đang quản lý và sử dụng.

Đối với yêu cầu đòi bồi thường thiệt hại của ông Trương Thông T, ông Đào Xuân Th đã có hành vi phá dỡ tài sản của ông T, trong khi đó hàng rào B40 ông T xây dựng trên đất của mình, không có hành vi lấn chiếm đất của ông Th nên ông Th phải có trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho ông T, theo biên bản định giá tài sản ngày 14/7/2022 với số tiền 800.000 đồng là phù hợp.

Kiến nghị UBND TP Buôn Ma Thột Th hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Trương Thông T và ông Đào Xuân Th để cấp lại cho ông Trương Thông T và ông Đào Xuân Th giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng với vị trí, diện tích thực tế các hộ đang quản lý sử dụng.

[3] Về án phí và chi phí tố tụng: Các đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ các Điều 26, Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 175, 584, 589 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 26 nghị quyết số 326/NQ-UBTVQH ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận đơn khởi kiện của ông Trương Thông T.

Xác định ranh giới quyền sử dụng đất nhà ông Trương Thông T và nhà ông Đào Xuân Th chiều dài 49,9m gồm hai đoạn, (đoạn 1 dài 29.24 m, đoạn 2 dài 20.66 m).

Thửa đất số 503 tờ bản đồ số 78 diện tích 546,4m² của ông Trương Thông T có tứ cận như sau:

Phía đông giáp đất ông Th dài 49,9m

Phía tây giáp đường hẻm dài 49,91m

Phía nam giáp đường Phùng Hưng dài 10,88m

Phía bắc giáp thửa đất 324 dài 10.92m

(Theo biên bản đo vẽ hiện trạng thửa đất ngày 16/6/2022 của Công ty TNHH đo đạc, tư vấn Nông lâm nghiệp Đắc Lắc)

Thửa đất số 504 và thửa đất 453 tờ bản đồ số 78 diện tích 650,9m² của ông Đào Xuân Th có tứ cận như sau:

Phía đông giáp thửa đất 454 dài 61,94m

Phía tây giáp đất ông T dài 49,9m

Phía nam giáp đường Phùng Hưng dài 12,27m

Phía bắc giáp thửa đất 516 dài 12,39m

(Theo biên bản đo vẽ hiện trạng thửa đất ngày 16/6/2022 của Công ty TNHH đo đạc, tư vấn Nông lâm nghiệp Đắc Lắc).

Kiến nghị UBND TP Buôn Ma Thột Th hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 899118 thửa đất số 504 tờ bản đồ số 78 diện tích 339,6m² cấp ngày 09/9/2014 của ông Đào Xuân Th, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 524030 thửa đất số 453 tờ bản đồ số 78 diện tích 370,9m² cấp ngày 28/3/2019 của ông Đào Xuân Th và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 895842 thửa đất số 503 tờ bản đồ số 78 diện tích 614,6m² cấp ngày 16/5/2014 của ông Trương Thông T để cấp lại cho ông

Trương Thông T và ông Đào Xuân Th giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng với vị trí, diện tích thực tế các hộ đang quản lý sử dụng.

Buộc ông Đào Xuân Th bồi thường cho ông Trương Thông T số tiền 800.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền gốc phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về án phí: Ông Đào Xuân Th phải chịu 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Trương Thông T được nhận lại số tiền 300.000 đồng đã nộp theo biên lai Th số AA/2021/0012381 ngày 03/3/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự TP Buôn Ma Thột.

Về chi phí đo vẽ, xem xét thẩm định và định giá tài sản: Ông Đào Xuân Th phải chịu 6.194.000 đồng tiền chi phí, hoàn trả cho Trương Thông T số tiền 6.194.000 đồng sau khi Th được của ông Đào Xuân Th.

Nguyên đơn, bị đơn được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành án theo quy định tại Điều 2 Luật THADS thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả Thận 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, điều 7 và điều 9 Luật THADS; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật THADS.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND TP. Buôn Ma Thột;
- Chi cục THADS TP.BMT;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Lê Viết Kiên

