

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHÂU THÀNH
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 21/2021/DSST

Ngày: 29/4/2021

“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 HUYỆN CHÂU THÀNH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Nhân.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Đỗ Minh Tân.

2. Ông Lê Anh Việt.

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Hoàng Linh - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Bạch N - Kiểm sát viên.

Ngày 29/4/2021 tại Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 217/2020/TLST- DS ngày 12/10/2020 về *“Tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất”* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 49/2021/QĐXXST- DS ngày 01/4/2021 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **Đỗ Trọng N**, sinh năm 1978.

Địa chỉ: số 36, Quốc lộ 80, khóm H, phường 2, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

Đại diện theo ủy quyền: ông Đỗ Hữu P, sinh năm 1950 (có mặt).

Địa chỉ: số 16, đường A, khóm 1, phường 2, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

Chỗ ở: số 44, đường A, khóm 4, phường 1, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

- Bị đơn: Bà Lê Thị Cẩm C, sinh năm 1965 (có mặt).

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị Thanh Th, sinh năm 1979 (Ủy quyền cho ông Đỗ Hữu P).

Địa chỉ: số 36, Quốc lộ 80, khóm H, phường 2, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, biên bản ghi lời khai và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Đỗ Hữu P trình bày:

Thửa đất số 70, tờ bản đồ số 5 là do ông N chuyển nhượng của ông Trần Văn H (chú Mười), ông N chuyển nhượng năm 2011. Khi chuyển nhượng thì mặt trước giáp với đất bà C, đất của 02 người khác, đường đất và sông công lộ; Mặt sau giáp với tỉnh lộ 853, Lê Văn H, Lê Văn T. Một bên giáp với bà Lê Thị C, bên còn lại giáp với ông Bảy Ô.

Khi chuyển nhượng của ông H là 03 thửa đất số 44, 43, 3 sau đó nhập thành thửa số 49 đến năm 2012 thửa 49 được tách thành 02 thửa là thửa số 69 và thửa số 70. Lúc chuyển nhượng từ ông H có đo đạc thực tế thửa đất, các chủ đất giáp ranh có ký tên hay không thì ông N không biết, do địa chính xã Tân Phú Trung làm giấy tờ. Những lần nhập tách thửa đều có đo đạc thực tế còn các chủ đất giáp ranh có ký tên hay không thì tôi không nhớ.

Theo các mốc 2, 3 là hàng rào lưới B40 do ông N xây dựng nhưng hàng rào này là ông N cấp bờ đê để ngăn nước và bảo vệ vườn không phải là ranh đất thửa số 70, tờ bản đồ số 5 và phần đất của bà C. Theo đơn khởi kiện ông N yêu cầu bà C trả lại diện tích 11m² tuy nhiên nay do có sơ đồ đo đạc nên ông N thay đổi yêu cầu khởi kiện chỉ yêu cầu xác định lại ranh đất của ông N và bà C là mốc 5, 6 theo sơ đồ đo đạc ngày 26/01/2021.

Ông N xác định phần đất thuộc thửa số 70, tờ bản đồ số 5 và phần đất của bà C là đường thẳng nối từ mốc 5, 6 theo sơ đồ đo đạc ngày 26/01/2021 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Châu Thành.

Theo biên bản ghi lời khai và tại phiên tòa bị đơn bà Lê Thị Cẩm C trình bày:

Diện tích đất bà C đang sử dụng là do bà nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn H biệt danh ông H Tèo (ông H là chồng của bà Lê Thị C), bà C nhận chuyển nhượng từ tháng 7/1995. Khi chuyển nhượng nói là chuyển nhượng một nền nhà, không có diện tích cụ thể, không thỏa thuận chiều ngang, dài. Giá thỏa thuận chuyển nhượng là 2,5 chỉ vàng 24kr bà C đã giao đủ số vàng cho ông H, đồng thời ông H cũng giao đất cho bà C sử dụng từ năm 1995 cho đến nay. Khi ông H chuyển nhượng cho bà C thì ông H chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Sau khi chuyển nhượng bà C xây dựng nhà không hết diện tích đất và hiện nay bà C cũng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần đất của bà C chuyển nhượng của ông H giáp với ông M, sau đó ông M chuyển nhượng lại cho ông N, ông M chuyển nhượng cho ông N năm nào thì bà C không nhớ, khi ông N nhận chuyển nhượng từ ông M thì ông N có đo đạc thực tế, nhưng bà C không có nhà nên không có ký giáp ranh. Khi ông N cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà C không biết, cũng không thấy đo đạc lại. Phần đất giáp ranh của bà và ông N là đất trống, sau đó ông N xây hàng rào khi ông N xây hàng rào thì đã lấn qua phần đất của bà C tuy nhiên bà vẫn đồng ý (hàng rào là mốc 2, 3 của sơ đồ đo đạc ngày

26/01/2021).

Nay bà C đồng ý ranh đất giữa ông N và bà C là hàng rào theo các mốc 2, 3 của sơ đồ đo đạc ngày 26/01/2021 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Châu Thành.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành phát biểu ý kiến:

- Về thủ tục thụ lý, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đã đảm bảo theo quy định. Riêng bị đơn Tòa án đã triệu tập hợp lệ, nhưng vắng mặt tại các phiên hòa giải là chưa chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về đường lối giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đỗ Trọng N.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Ông Đỗ Trọng N yêu cầu xác định lại ranh đất thửa số 70, tờ bản đồ 5 của ông N và bà C là đường thẳng nối từ mốc 5, 6 theo sơ đồ đo đạc của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Châu Thành; Căn cứ vào Điều 175 Bộ luật Dân sự; Điều 166, 203 Luật đất đai; Các điều 26, 35, 39 Bộ luật tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử xác định đây là “Tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất” và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ý kiến trình bày của bị đơn:

Ông N yêu cầu xác định lại ranh đất thửa số 70, tờ bản đồ 5 của ông N và phần đất của bà C là đường thẳng nối từ mốc 5, 6 theo sơ đồ đo đạc của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Châu Thành. Xét thấy khi ông N nhận chuyển nhượng các thửa số 44, 43, 3 sau đó ông N nhập thành thửa số 49 (thửa 49 được cấp giấy ngày 02/11/2011) thì có đo đạc thực tế. Đến ngày 28/6/2012 thì ông N tách thửa 49 thành 02 thửa là thửa số 69 và thửa số 70 cùng tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại xã Tân Phú Trung, huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp. Theo công văn số 1436/UBND-NC ngày 23/4/2021 của UBND huyện Châu Thành khi ông N tách thửa số 69 thì đó lập bản mô tả ranh giới mốc giới thửa đất, riêng thửa số 70, tờ bản đồ số 5 thì không có lập bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất do đây là diện tích còn lại của thửa số 49 (cũ). Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 49 (cũ) thì phần ranh giới tiếp giáp với phần đất của bà C đường thẳng không gấp khúc, do đó ông N yêu cầu xác định ranh đất theo mốc 5, 6 là phù hợp với quy định của pháp luật.

Bà C không đồng ý theo mốc 5, 6 đồng thời xác định ranh đất là mốc 2, 3 bà C đó đưa ra giấy tay mua bán đất tuy nhiên trong giấy tay chỉ ghi là chuyển nhượng một

nền nhà, không có chiều ngang chiều dài, không có diện tích cụ thể, cũng không có đo đạc thực tế. Ngoài ra nếu xác định ranh đất theo mốc 2, 3 như bà C trình bày thì ranh đất thửa số 70, tờ bản đồ số 5 và phần đất của bà C và ông N không thẳng mà gấp khúc, không thẳng không phù hợp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (thửa 49 cũ) do đó ý kiến của bà C là không có cơ sở để chấp nhận.

[3] Về án phí: Do yêu cầu của ông N được chấp nhận căn cứ vào Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 26, 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội; bà Lê Thị Cẩm C phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Ông Đỗ Trọng N được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[4] Về chi phí tố tụng khác: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, căn cứ vào các Điều 157, 165 Bộ luật tố tụng dân sự. Bà C phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi định giá tài sản là 5.448.000 đồng (trong đó chi phí đo đạc là 4.848.000 đồng; Chi phí định giá là 600.000 đồng). Ông N đã nộp tạm ứng 5.448.000 đồng nên bà C phải trả cho ông N số tiền này.

[5] Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp trình bày là phù hợp với quy định của pháp luật, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên ghi nhận.

Vì các lẽ trên

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 165, 227, 228, 271 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 175 Bộ luật dân sự 2015; Điều 166, 203 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Trọng N.

Xác định ranh giới quyền sử dụng đất giữa ông Đỗ Trọng N tại thửa số 70, tờ bản đồ số 5 với phần đất của bà Lê Thị Cẩm C thuộc thửa số 02, tờ bản đồ số 4 (đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) là đường thẳng nối từ mốc 5 đến mốc 6 theo sơ đồ đo đạc ngày 26/01/2021 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Châu Thành; đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

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. Tài sản của hai bên lấn chiếm ranh đất phải di dời theo quy định của pháp luật.

(Kèm theo bản án là trích do hiện trạng đất tranh chấp ngày 26/01/2021 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Châu Thành).

2. Về án phí: Bà Lê Thị Cẩm C phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho ông Đỗ Trọng N số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0008097 ngày 12/10/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành.

3. Về chi phí tố tụng khác: Bà Lê Thị Cẩm C phải trả lại cho ông Đỗ Trọng N 5.448.000 đồng (chi phí đo đạc là 4.848.000 đồng; Chi phí định giá là 600.000 đồng).

4. Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án.

5. 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, yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6, 7, 7a và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Tòa án ND tỉnh Đồng Tháp;
- Viện kiểm sát ND huyện Châu Thành;
- Các đương sự;
- Chi cục Thi hành án DS huyện Châu Thành;
- Lưu hồ sơ vụ án./.

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

Nguyễn Văn Nhân