

Bản án số: 13/2024/DSST.

Ngày: 24/5/2024.

Vụ: Tranh chấp ranh giới
giữa các bất động sản.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN PHÚ BÌNH, TỈNH THÁI NGUYÊN

Với thành phần hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Quang Thái – Thẩm phán.

Các hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Hải – Ông Dương Viết Vĩnh .

Thư ký phiên tòa: Bà Đào Huyền My - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Phú Bình, tỉnh Thái Nguyên.

Đại diện VKSND huyện Phú Bình tham gia phiên tòa : Ông Trần Anh H.
Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 5 năm 2024, tại Hội trường xét xử Tòa án nhân dân huyện Phú Bình xét xử sơ thẩm công khai theo thủ tục thông thường vụ án thụ lý số: 07/2024/TLST-DS ngày 23 tháng 01 năm 2024 về việc “Tranh chấp ranh giới giữa các bất động sản”, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 23/2024/QĐST - DS ngày 02 tháng 5 năm 2024 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Anh Mẫn Quốc Đ, sinh năm 1977 (Có mặt).

Trú tại: Xóm V, xã T, huyện P, tỉnh Thái Nguyên.

- **Bị đơn:** Ông Mẫn Văn T, sinh năm 1960 (Có mặt).

Trú tại: Xóm V, xã T, huyện P, tỉnh Thái Nguyên.

- **Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:**

1. Anh Mẫn Văn T1, sinh năm 1981 (Có mặt).

Trú tại: Xóm V, xã T, huyện P, tỉnh Thái Nguyên.

2. Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1961 (Có mặt).

Trú tại: Xóm V, xã T, huyện P, tỉnh Thái Nguyên.

3. Chị Nguyễn Thị H2, sinh năm 1980 (Có mặt).

Trú tại: Xóm V, xã T, huyện P, tỉnh Thái Nguyên.

NỘI DUNG VỤ ÁN

1. Nguyên đơn anh Mãn Quốc Đ khai: Anh với ông Mãn Văn T có mối quan hệ họ hàng. Năm 2008 bố anh là Mãn Quốc T2 tặng cho cho vợ chồng anh 150m² đất ONT và 358m² tại thửa số 1756 tờ BĐ số 01 và toàn bộ diện tích thửa số 1637b, 1786 tờ bản đồ số 01 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSD) đất năm 1993. Đến tháng 6/2009, vợ chồng anh đã được cấp GCNQSD đất vào số 02451 cấp ngày 19/6/2009 tên Mãn Quốc Đ và Nguyễn Thị H2.

Năm 2010 gia đình anh có xây đoạn tường rào tại thửa số 1786, giáp với ao nhà ông Mãn Văn T để làm ranh giới giữa hai gia đình. Khi gia đình anh xây tường, gia đình ông T cũng có mặt ở đó và không có ý kiến gì, đồng thời gia đình anh tiến hành rào hàng rào bằng lưới từ đầu bờ tường xây dọc theo cổng nhà ông T ra đường dân sinh, để trồng ớt và trồng rau màu, suốt quãng thời gian đó hai gia đình không có chuyện gì xảy ra. Tháng 03/2020, gia đình anh đổ đất vào thửa đất số 1786 để trồng cây ăn quả và rào lại đoạn rào lưới bằng hàng rào tre, từ cổng nhà ông T vòng theo đường dân sinh, vòng vào giáp với đất nhà ông H3 - Lê để thuận tiện làm vườn. Sau khi rào lại toàn bộ thửa đất số 1786, vợ chồng ông T lợi dụng lúc gia đình anh không có ai ở nhà, mang dao ra phá 01 mét rào tre đoạn giáp bờ tường xây nhà anh phía bên trong gần cổng nhà ông T và 01 mét ngoài đường dân sinh đoạn nhà anh cho gia đình ông T tháo nhờ nước qua. Đến ngày 25/5/2020, gia đình ông T làm đơn kiện anh gửi UBND xã T, huyện P cho rằng gia đình anh lấn chiếm đất xung quanh bờ ao nhà ông và đoạn mương nước chảy là của gia đình ông.

Ngày 06/06/2020 UBND xã kết hợp địa chính xã T, đã tiến hành kiểm tra thực địa.

Ngày 09/06/2020, UBND xã T, huyện P kết hợp với chính quyền xóm tiến hành tổ chức hòa giải giữa hai gia đình và kết luận “Không có đoạn bờ ao làm đường đi chung giữa 2 thửa đất của hộ ông Mãn Văn T và hộ ông Mãn Quốc Đ (tờ BĐ giải thửa 299 tỉ lệ 1/1000 đo vẽ năm 1988 và tờ bản đồ địa chính tỉ lệ 1/2000 đo tháng 6/1993 số hóa năm 2007) đều không thể hiện có đoạn đường bờ ao làm đường đi chung. Ranh giới hiện nay giữa 2 thửa đất nhà anh Đ với ao nhà ông T đã được gia đình anh xây bằng một đoạn tường gạch cay từ năm 2010, cơ bản trùng khớp với kết quả đo tại thực địa về đối chiếu với bản đồ ngày 06/06/2020 của tổ công tác UBND xã T và không có đường mương nước chảy cắt ngang qua vườn nhà anh thể hiện trên bản đồ thực địa”. Gia đình anh đồng ý cho gia đình ông Mãn Văn T làm mương thoát nước từ ao ra mương thoát nước của xóm, nhưng mương phải áp sát bờ rào đoạn cuối thửa đất 1786 của nhà anh, anh không cho tháo nước cắt ngang qua đất của gia đình anh nữa. Gia đình Ông T không đồng ý với giải quyết của chính quyền mà đòi gửi đơn kiện lên cấp trên. Từ đó đến khoảng giữa tháng 9/2022 gia đình ông T nói là “Tôi không đi kiện nữa” và vợ chồng ông T có hành động bê tấm lợp dựa vào tường trên vườn nhà anh và nói đây là đất của nhà

ông ấy. Ngày 03/10/2022, gia đình anh tiếp tục xây nốt bờ rào bằng gạch cay để thay bờ rào bằng tre đoạn nối liền từ bờ tường rào cũ giáp công nhà ông T, thì 10 giờ 30 phút cùng ngày con trai ông T là **Mẫn Văn T1** ra du đắp 1m tường gạch cay đoạn giáp tường cay cũ và đóng cọc 2 bên đoạn rãnh tháo nước cắt ngang qua vườn nhà anh. Gia đình anh mời công an xã, trưởng xóm đến và viết bản tường trình sự việc, đồng thời đề nghị công an xã giải quyết nhưng cho đến nay vụ việc vẫn chưa giải quyết. Tiếp đến ngày 14/03/2023, vợ ông T là **Nguyễn Thị H1** lợi dụng lúc gia đình anh không có ai ở nhà, ra vườn nhà anh đoạn chưa xây giáp ao nhà ông **Mẫn Văn T** quốc và làm sạt đất trên vườn nhà anh xuống ao nhà ông bà ấy. Gia đình anh báo cáo **UBND xã T**, thì chính quyền xã nói đã giải quyết từ trước rồi. Ngày 02/5/2023, vào lúc 11 giờ 30 phút lợi dụng lúc anh không có nhà, vợ anh nghỉ trưa thì vợ chồng ông T, bà **H1** lại tiếp tục ra cuốc đất trên vườn nhà anh xuống ao nhà ông bà ấy. Khi vợ anh phát hiện ra và ra nhắc nhở, đồng thời lấy điện thoại chụp lại hình ảnh thì ông T nói là đất của nhà ông bà ấy, vợ chồng ông T và vợ anh cãi nhau một lúc và ông T đã có hành động rằng điện thoại của vợ anh không được liên tạt vào má vợ anh, một lúc sau ông bà T, **H1** đi về qua vườn nhà anh và bà **H1** lấy cuốc, cuốc rau nhà anh ở vườn, vợ anh giờ điện thoại lên định chụp lại thì bà **H1** xông ra và lấy tay tát vào má vợ anh. Tiếp đến 14 giờ 15 phút cùng ngày vợ chồng ông T tiếp lại ra bê tấm lợp đặt dọc bờ tường xây cũ nhà anh, đoạn giáp ao nhà ông T và bà **H1** lại tiếp tục nhổ rau, củ ở trên vườn nhà anh. Hiện tại, gia đình anh rất bức xúc với hành động gây rối mất an ninh trật tự địa phương của vợ chồng ông T, bà **H1**. Để tránh xung đột đáng tiếc xảy ra giữa hai gia đình, anh đề nghị Tòa án nhân dân huyện Phú Bình xem xét sớm giải quyết việc tranh chấp ranh giới, mốc giới đất giữa thửa đất 1786 của gia đình anh với thửa đất 1785, 1785a của gia đình ông T.

Anh nhất trí để cho gia đình ông T khoảng 12m² tại đoạn cuối của thửa đất 1786, giáp với thửa đất 1940 để cho gia đình ông T làm mương thoát nước từ ao của nhà ông ra mương nước của **xóm V**.

2. Chị Nguyễn Thị H4 vợ anh Mẫn Quốc Đ khai: Chị nhất trí với ý kiến của chồng chị là anh **Mẫn Quốc Đ**, chị không có ý kiến gì thêm.

3. Ông Mẫn Văn T là bị đơn khai: Ông với anh **Mẫn Quốc Đ** có mối quan hệ họ hàng, vì bố anh Đ là chú ruột của ông. Phần đất của gia đình ông đang sử dụng là được thừa hưởng của ông nội từ năm 1983. Năm 1998 ông chuyển khẩu về **xóm V, xã T**, đến năm 2010 ông **T2** là bố đẻ anh Đ có bảo với ông “ Cho chú đắp bê tông từ đáy ao nhà ông lên, để giữ bờ ao cho khỏi vỡ bờ, để hai chú cháu đi bên ngoài tường”. Năm 2019, anh Đ mua đất đắp vào phần đất cuối bờ ao của nhà ông, ông có bảo không đắp nữa, thì anh Đ nói phần diện tích đất này đã mua và đã được cấp GCNQSD đất mang tên anh, thực chất phần đất giáp với ao của nhà ông của gia đình anh Đ chỉ có ba thước. Ông không chấp nhận vì như vậy, GCNQSD đất

của gia đình anh Đ đã cấp cả vào phần đất bờ ao của gia đình ông. Sau đó ông có xuống UBND xã T, huyện P xem lại bản đồ địa chính của xã, ông phát hiện đất của gia đình ông bị sửa từ 1.344m² xuống còn 1.144m², ông đã làm đơn đến UBND xã T, huyện P đề nghị UBND xã xuống thực địa xem xét và tiến hành hòa giải việc tranh chấp ranh giới đất giữa gia đình ông với gia đình anh Đ. Ủy ban nhân dân xã T đã tiến hành hòa giải và kết luận gia đình ông không có bờ ao xung quanh, ông không đồng ý với kết luận của UBND xã T.

Đến ngày 14/9/2022, gia đình anh Đ lấy gạch xi măng xây hàng rào sát với công nhà ông, làm lấp lối đi vào bờ ao nhà ông giáp ranh với thửa đất số 1786 của gia đình anh Đ, ông có mời trưởng xóm, công an xã đến giải quyết. Nếu không thì gia đình ông sẽ phá đoạn bờ tường này, trưởng xóm cùng với công an xã đến lập biên bản giải quyết, yêu cầu gia đình anh Đ phải để lối đi cạnh ao của gia đình ông. Nay vụ việc tranh chấp ranh giới đất giữa gia đình anh Đ, với gia đình ông được Tòa án nhân dân huyện Phú Bình giải quyết, ông đề nghị Tòa án nhân dân huyện Phú Bình đo đạc lại toàn bộ đất của gia đình ông, để gia đình được sử dụng đúng theo bản đồ địa chính được đo vẽ trước đây là 1.344m², chứ ông không chấp nhận sử dụng 1.144m² đã bị chữa tại bản đồ địa chính đang được lưu trữ tại UBND xã T, huyện P. Ông xác định hiện ranh giới đất của gia đình ông, được tính từ đoạn bờ tường do ông Mãn Quốc T2 bố anh Đ xây năm 2010 có chiều dài khoảng 20 mét, chiều rộng khoảng 3 mét, giáp với thửa đất 1786 của gia đình anh Đ.

4. Ý kiến của bà Nguyễn Thị H1, anh Nguyễn Văn T3 là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Nhất trí với lời khai của ông Mãn Văn T, không có ý kiến gì thêm.

Tại biên bản thẩm định do Tòa án tiến hành đã xác định:

- Thửa đất của hộ gia đình ông Mãn Quốc Đ là thửa đất số 1786, tờ bản đồ số 01, bản đồ địa chính xã T, huyện P có diện tích theo GCNQSD đất số vào sổ 02451 cấp ngày 19/6/2009 có diện tích 202m²; thửa đất hộ gia đình ông Mãn Văn T là thửa đất số 1785 có diện tích 300m² loại đất ở tại nông thôn và thửa đất số 1785a, diện tích 844m² loại đất trồng cây lâu năm đã được cấp GCNQSD đất số vào sổ 01570, cấp ngày 25/6/2004.

Trên phần ranh giới đất tranh chấp giữa thửa đất số 1786 của hộ ông Đ với thửa đất số 1785, 1785a của hộ gia đình ông T có:

- Bờ rào cao 1,2 mét; móng xây 2 lượt: Gạch cay 25cm; bê tông dưới rộng 0,4 mét; cao 0,7 mét; chiều dài 17 mét do gia đình anh Đ xây năm 2010 (Bờ rào giáp ao, móng xây từ đáy ao lên).

- Bờ rào từ cổng vào có một đoạn bị phá chiều rộng 1,5 mét, cao 0,8 mét do hộ gia đình anh Đ xây năm 2022.

- Phần diện tích tranh chấp giáp ranh giữa hai gia đình, ông T cho biết chiều ngang là 2 mét; chiều dài là 20 mét.

- Trên phần diện tích đất tranh chấp còn có: 06 cây Bưởi trong đó có 03 cây phi 12 mm; 03 cây phi 8; 01 búi Giềng..

Tại biên bản định giá tài sản do Hội đồng định giá của UBND huyện P kết luận diện tích vị trí ranh giới đất giữa hai gia đình:

- $55m^2$ đất (Loại đất vườn) x $65.000đ/m^2 = 3.575.000đ$.

- Phần tài sản gồm bờ tường, cây ăn quả trên phần diện tích đất đang có tranh chấp: 1.909.815đ. Tổng cộng: 5.484.815đ (Năm triệu, bốn trăm tám mươi tư ngàn, tám trăm mười lăm đồng).

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành. Nên phải đưa vụ án ra xét xử công khai ngày hôm nay. Tại phiên tòa anh Đ, chị H4 yêu cầu giữ nguyên hiện trạng phần giáp ranh đất giữa hai gia đình bằng đoạn bờ tường do gia đình anh xây năm 2010; Phía gia đình ông T yêu cầu gia đình anh Đ phải để cho gia đình ông phần diện tích đất tính từ bờ tường do gia đình anh Đ xây năm 2010 ra phần đất của thửa 1786 của gia đình anh Đ chiều ngang là 3 mét, chiều dài là 20 mét để gia đình ông làm bờ ao.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phú Bình phát biểu điểm đối với vụ án:

- Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử: Tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các nội dung quy định của BLTTDS năm 2015, về nguyên tắc xét xử, thành phần xét xử, sự có mặt của các thành viên Hội đồng xét xử và thư ký phiên tòa.

- Việc tuân theo pháp luật của Thư ký Tòa án: Tại phiên tòa hôm nay, Thư ký Tòa án đã thực hiện đúng nội dung quy định tại Điều 51 BLTTDS năm 2015.

- Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Đối với các đương sự và những người tham gia tố tụng khác: Từ khi thụ lý vụ án, nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đúng quy định tại Điều 70, 71, 72, 73 và Điều 75, 76 BLTTDS năm 2015. Tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đúng các quy định tại Điều 234 BLTTDS năm 2015.

Quan điểm giải quyết vụ án của Viện Kiểm sát nhân dân huyện Phú Bình:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Mãn Quốc Đ và chị Nguyễn Thị H2 về việc tranh chấp ranh giới đất với hộ ông Mãn Quốc Đ. Giữ nguyên hiện trạng đất giữa hai gia đình bằng đoạn bờ tường do gia đình anh Đ xây năm 2010, cụ thể

từ điểm 5,6,7 giữa thửa đất 1786 của hộ gia đình ông Đ với thửa đất số 1785; 1785a của hộ gia đình ông T.

- Về chi phí tố tụng: Ông Mẫn Văn T, bà Nguyễn Thị H1 phải liên đới trả cho anh M Quốc Đáng toàn bộ chi phí tiền đo đất, thẩm định, định giá tài sản có tranh chấp đã nộp tại Tòa án, mỗi người phải chịu ½ số tiền này.

- Án phí: Miễn toàn bộ án phí DSST cho ông Mẫn Văn T, bà Nguyễn Thị H1 vì thuộc diện người cao tuổi và gia đình thương binh. Hoàn trả tiền tạm ứng án phí, lệ phí tòa án cho anh Đ.

- Quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án.

Sau nghe các đương sự trình bày tại phiên toà, sau khi quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phú Bình.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng: Đây là vụ kiện tranh chấp quyền sử dụng đất quy định tại khoản 9 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nguyên đơn, bị đơn đều trú tại xã T, huyện P, tỉnh Thái Nguyên. Nên vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện Phú Bình, tỉnh Thái Nguyên.

[2]. Về nội dung: Đây là vụ án Tranh chấp ranh giới giữa các bất động sản được quy định tại Luật đất đai và Bộ Luật dân sự năm 2015.

[3]. Về tư cách người tham gia tố tụng: Trong vụ án này anh Mẫn Quốc Đ là nguyên đơn; ông Mẫn Văn T là bị đơn. Chị Nguyễn Thị H2, bà Nguyễn Thị H1, anh Mẫn Văn T1 là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

[4]. Về tài liệu chứng cứ:

- Tài liệu do anh Đ nộp: 01 đơn khởi kiện của anh Đ; 01 bộ hồ sơ hòa giải của UBND xã T giữa gia đình anh Đ với gia đình ông T gồm 21 trang.

- Tài liệu do ông T nộp: 01 bộ hồ sơ do UBND xã T hòa giải giữa hai gia đình (bản phô tô); 01 GCNQSD đất của gia đình ông T.

[5]. Xét yêu cầu của anh Mẫn Quốc Đ về việc Tranh chấp ranh giới giữa các bất động sản được quy định tại Bộ Luật dân sự đối với gia đình ông Mẫn Văn T thấy rằng: Hộ gia đình anh Đ có thửa đất số 1786, tờ bản đồ số 01, bản đồ địa chính xã T giáp với thửa đất số 1785; 1785a của hộ gia đình ông T. Hai gia đình sử dụng ổn định đất của các bên từ trước cho đến năm 2020 xảy ra tranh chấp ranh giới đất giữa hai gia đình. Nguyên nhân do anh Đ rào lại toàn bộ thửa đất số 1786 của gia đình anh lại để trồng trọt, ông T cho rằng đất bờ ao của gia đình ông hiện còn nằm trong thửa đất số 1786 của gia đình anh Đ khoảng 60m², ông không đồng ý để anh Đ xây bờ tường chắn lối đi vào bờ ao của gia đình ông. Do đó hai gia đình đã xảy

ra tranh chấp ranh giới đất, cả hai gia đình đều làm đơn đề nghị UBND xã T, huyện P giải quyết việc tranh chấp này.

Tại báo cáo kết quả xác minh nội dung đơn của ông Nguyễn Văn T4 ngày 09/6/2020; biên bản hòa giải ngày 24/6/2020, Ủy ban nhân dân xã T, huyện P đã kết luận:

- Sau khi xác minh nguồn gốc đất của hai gia đình, sau khi đo đạc hiện trạng, đối chiếu với bản đồ, đối chiếu với thực địa thấy không có sự sai lệch lớn. Nên không có đoạn bờ ao làm đường đi chung giữa 02 thửa đất của hộ ông T4 và hộ ông Đ, tờ bản đồ giải thửa 299 tỷ lệ 1/1000 đo vẽ năm 1988 và tờ bản đồ địa chính tỷ lệ 1/2000 đo tháng 6/1993, số hóa năm 2007 đều không thể hiện có đoạn đường bờ ao làm đường đi chung.

- Ranh giới hiện nay giữa thửa đất nhà ông Đ với ao nhà ông T4, đã được hộ ông Đ xây bằng một đoạn tường gạch từ năm 2010, cơ bản trùng khớp với kết quả đo tại thực địa về đối chiếu với bản đồ ngày 06/06/2020 của tổ công tác UBND xã T.

- Tại sơ đồ hiện trạng được Công ty cổ phần T6 và xây dựng số 6, do Tòa án nhân dân huyện Phú Bình đề nghị phối hợp đo đạc hiện trạng đất của hai gia đình để xác định vị trí giáp ranh, đang có tranh chấp giữa hai gia đình. Qua sơ đồ đo vẽ hiện trạng đất do Công ty cổ phần T6 và xây dựng số 6 cung cấp, thì đoạn bờ tường gạch do gia đình anh Đ xây năm 2010, trùng khớp với ranh giới giữa thửa đất 1786 của gia đình anh Đ với thửa đất số 1785; 1785a của hộ gia đình ông T4.

- Tại biên bản hòa giải ngày 24/6/2020 về việc ông Mẫn Văn T đề nghị UBND xã T, huyện P hòa giải về việc tranh chấp ranh giới đất giữa gia đình ông T với gia đình anh Đ. Tại buổi hòa giải, đại diện cho chi hội cựu chiến binh xóm V xác định gia đình ông T không có bờ ao giáp với thửa đất số 1786 của gia đình anh Đ. Đại diện cho chi hội người cao tuổi xác định nếu gia đình anh Đ đã được cấp GCNQSD đất đối với thửa 1786, thì gia đình ông T có thể thỏa thuận với gia đình anh Đ để có bờ ao.

Như vậy Hội đồng xét xử xác định: Việc anh Đ yêu cầu Tòa án xác định lại vị trí ranh giới giữa thửa đất 1786 của gia đình anh với thửa đất số 1785; 1785a của hộ gia đình ông T là có căn cứ chấp nhận. Hội đồng xét xử xác định vị trí ranh giới giữa gia đình anh Đ với gia đình ông T, là đoạn bờ tường do gia đình anh Đ xây năm 2010. Được thể hiện trên sơ đồ hiện trạng đất đai giữa hai gia đình là điểm 5, 6, 7 trên sơ đồ hiện trạng do Công ty cổ phần T6 và xây dựng số 6 đo vẽ. Gia đình anh Đ tiếp tục được sử dụng phần đất từ chân bờ tường này trở ra thửa đất số 1786; gia đình ông T được sử dụng phần đất từ chân bờ tường do gia đình anh Đ xây năm 2010 trở vào tại thửa đất số 1785; 1785a của gia đình ông. Xác định gia đình ông T không có bờ ao nằm trên thửa đất số 1786, tờ bản đồ số 01, bản đồ địa chính xã T, huyện P.

[6]. Đối với thửa đất 1786 của gia đình anh Đ hội đồng xét xử xác định: Tại biên bản làm việc ngày 26/3/2024 của Tòa án huyện Phú Bình với UBND xã T thấy rằng: Tại bản đồ 299, đo vẽ năm 1987 thì thửa đất của gia đình anh Đ là thửa đất số 465, diện tích 200m²; theo bản đồ F48 đo vẽ năm 1992 – 1994 có diện tích 202m²; theo đo vẽ hiện trạng của Công ty cổ phần T6 và xây dựng số 6, xác định thửa đất 1768 có diện tích 273m², có tứ cận:

- Phía Đông giáp ao nhà ông T thuộc thửa đất 1785.
- Phía Tây giáp đường giao thông liên xóm.
- Phía Nam giáp thửa đất số 1940.
- Phía Bắc giáp lối đi vào nhà ông T thuộc thửa đất 1785.

Quá trình gia đình anh Đ sử dụng đất từ trước đến nay, Ủy ban nhân dân xã T chưa nhận được bất kỳ đơn đề nghị giải quyết tranh chấp đất với gia đình ông Đ, chưa nhận được đơn khởi kiện về tranh chấp đất với gia đình anh Đ của các hộ liền kề. Ủy ban nhân dân xã T chỉ nhận được đơn đề nghị của ông Mãn Văn T, yêu cầu UBND xã T hòa giải về việc tranh chấp ranh giới đất giữa hai gia đình.

Như vậy Hội đồng xét xử xác định diện tích đất của gia đình anh Đ hiện tại lớn hơn so với diện tích tại bản đồ địa chính xã T và GCNQSD đất của gia đình anh, là do việc đo vẽ qua các thời kỳ không được chính xác. Yêu cầu gia đình anh phải làm đơn đề nghị các cơ quan có thẩm quyền cấp lại GCNQSD đất của gia đình anh đúng với diện tích thực tế đã được thẩm định, đo đạc.

[7]. Đối với thửa đất 1785, 1785a của gia đình ông T hội đồng xét xử xác định: Quá trình giải quyết vụ án, ông T cho rằng diện tích đất của gia đình ông bị thiếu 200m² so với bản đồ địa chính. Tuy nhiên vụ án này Tòa án chỉ giải quyết về việc “Tranh chấp ranh giới, mốc giới giữa các bất động sản”, giữa gia đình anh Đ với gia đình ông T, bà H1. Không giải quyết việc gia đình ông T bị thiếu đất do bị lấn chiếm. Nếu ông có căn cứ chứng minh về việc gia đình ông bị thiếu đất so với bản đồ địa chính đo vẽ thời kỳ 1992 – 1994, thì ông có quyền khởi kiện bằng một vụ án dân sự khác tại Tòa án.

[8]. Quá trình hòa giải và tại phiên tòa ngày hôm nay anh Đ, chị H2 nhất trí để một phần diện tích đất của gia đình anh tại thửa 1786 làm mương thoát nước từ ao của gia đình ông T ra mương thoát nước của xóm, cụ thể được thể hiện trên sơ đồ là các điểm N, 8, 9, 10, 11, L, M, N, có diện tích là 12,6m². Hội đồng xét xử thấy đây là sự tự nguyện của anh Đ, chị H2 nên chấp nhận sự tự nguyện này. Giao cho gia đình ông T sử dụng 12,6m² tại thửa đất số 1786, tờ bản đồ số 01, bản đồ địa chính xã T. Ông T, bà H1 có trách nhiệm xin các cơ quan có thẩm quyền để cấp GCNQSD đất đối với phần diện tích đất này.

[9]. Tại phiên tòa ngày hôm nay anh Đ, chị H2 không yêu cầu anh T1 phải bồi thường đoạn bờ tường mà gia đình anh Đ xây năm 2022, bị anh T1 đập đổ. Hội đồng xét xử xác định đây là sự tự nguyện của vợ chồng anh Đ, nên chấp nhận sự tự nguyện này.

[10]. Về chi phí tố tụng: Quá trình thu thập, tài liệu chứng cứ anh Đ yêu cầu Tòa án thẩm định, định giá, đo đất bằng máy đối với thửa đất 1786, 1785 và 1785a. Tòa án đã thu của anh Đ số tiền là 11.000.000đ và đã chi phí hết. Nay yêu cầu khởi kiện của anh Đ được chấp nhận nên cần phải buộc ông T, bà H1 phải trả lại cho anh Đ số tiền chi phí tố tụng nêu trên.

[11]. Án phí: Miễn toàn bộ án phí DSST cho ông T, bà H1 vì ông bà thuộc diện người cao tuổi; ông T là thương binh.

[12]. Đối với quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Phú Bình tại phiên tòa là phù hợp nên chấp nhận đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Phú Bình.

[13]. Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Bởi các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 163, 175, 176, 468 của Bộ luật dân sự; Điều 166, 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 12 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Mẫn Quốc Đ về tranh chấp ranh giới, mốc giới đất với gia đình ông Mẫn Văn T, bà Nguyễn Thị H1.

- Xác định vị trí ranh giới giữa gia đình anh Đ với gia đình ông T: Là đoạn bờ tường do gia đình anh Đ xây năm 2010. Được thể hiện trên sơ đồ hiện trạng đất đai giữa hai gia đình là điểm 5, 6, 7 (Có sơ đồ kèm theo).

- Gia đình anh Đ tiếp tục được sử dụng phần diện tích đất từ chân bờ tường này trở ra thửa đất số 1786; gia đình ông T được sử dụng phần đất từ chân bờ tường trở vào tại thửa đất số 1785; 1785a của gia đình ông (Có sơ đồ kèm theo).

- Giao cho gia đình ông T sử dụng 12,6m² tại thửa đất số 1786, tờ bản đồ số 01, bản đồ địa chính xã T do gia đình anh Đ tự nguyện giao cho gia đình ông T làm lối thoát nước từ ao nhà ông T ra mương thoát nước của xóm V, xã T, huyện P. Ông T, bà H1 có trách nhiệm xin các cơ quan có thẩm quyền để cấp GCNQSD đất đối với phần diện tích đất này (Có sơ đồ kèm theo).

2. Về chi phí tố tụng: Ông Mẫn Văn T, bà Nguyễn Thị H5 phải trả cho anh M Quốc Đ số tiền là 11.000.000đ (Mười một triệu đồng).

3. Về nghĩa vụ thi hành án: Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, anh Đ có đơn yêu cầu thi hành. Nếu ông T, bà H5 không tự nguyện thi hành được khoản tiền chi phí tố tụng trên, thì hàng tháng còn phải chịu khoản tiền lãi được xác định theo khoản 2 Điều 468 BLDS tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

4. Về án phí: Miễn toàn bộ án phí DSST cho ông **T**, bà **H5**; Hoàn trả anh **Mãn Quốc Đ** số tiền 300.000đ tạm ứng án, lệ phí Tòa án, theo biên lai số 0003715 ngày 23/01/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Bình.

5. Án xử công khai sơ thẩm, có mặt các bên đương sự, báo cho biết có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên bản án.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Thái Nguyên;
- VKSND tỉnh Thái Nguyên;
- VKSND huyện Phú Bình;
- THADS huyện Phú Bình;
- UBND xã Thanh Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;

**T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Phạm Quang Thái

**TAND TỈNH THÁI NGUYÊN
TAND HUYỆN PHÚ BÌNH**

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

BIÊN BẢN NGHỊ ÁN

Vào hồi giờ 00 phút, ngày 24 tháng 5 năm 2024. Tại phòng nghị án của

Tòa án nhân dân huyện Phú Bình, tỉnh Thái Nguyên.

Với Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Phạm Quang T5**.

Các thành viên hội đồng xét xử gồm có:

Ông **Dương Việt V** – Ông **Nguyễn Văn H6**.

Tiến hành nghị án vụ án DSST thụ lý số 07/2024/TLST-DS ngày 23/01/2024 về: “Tranh chấp ranh giới giữa các bất động sản” giữa:

- **Nguyên đơn:** Anh **Mãn Quốc Đ**, sinh năm 1977 (Có mặt).

Trú tại: **Xóm V, xã T, huyện P, tỉnh Thái Nguyên**.

- **Bị đơn:** Ông **Mãn Văn T**, sinh năm 1960 (Có mặt).

Trú tại: **Xóm V, xã T, huyện P, tỉnh Thái Nguyên**.

- **Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:**

1. Anh **Mãn Văn T1**, sinh năm 1981 (Có mặt).

2. Bà **Nguyễn Thị H1**, sinh năm 1961 (Có mặt).

3. Chị **Nguyễn Thị H2**, sinh năm 1980 (Có mặt).

Đều trú tại: **Xóm V, xã T, huyện P, tỉnh Thái Nguyên**. Căn cứ vào Điều 235, 264 của BLTTDS; Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, các quy định của pháp luật.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẢO LUẬN, BIỂU QUYẾT QUYẾT ĐỊNH CÁC VẤN ĐỀ CỦA VỤ ÁN NHƯ SAU

1. Về điều luật: Biểu quyết 3/3(100%): Áp dụng khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 163, 175, 176, 468 của Bộ luật dân sự; Điều 166, 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 12 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí tòa án.

2. Các vấn đề cần giải quyết trong vụ án: Kết quả biểu quyết: 3/3(100%).

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh **Mãn Quốc Đ** về tranh chấp ranh giới, mốc giới đất với gia đình ông **Mãn Văn T**, bà **Nguyễn Thị H1**.

- Xác định vị trí ranh giới giữa gia đình anh **Đ** với gia đình ông **T**: Là đoạn bờ tường do gia đình anh **Đ** xây năm 2010. Được thể hiện trên sơ đồ hiện trạng đất đai giữa hai gia đình là điểm 5, 6, 7 (Có sơ đồ kèm theo).

- Gia đình anh **Đ** tiếp tục được sử dụng phần diện tích đất từ chân bờ tường này trở ra thửa đất số 1786; gia đình ông **T** được sử dụng phần đất từ chân bờ tường trở vào tại thửa đất số 1785; 1785a của gia đình ông (Có sơ đồ kèm theo).

- Giao cho gia đình ông **T** sử dụng 12,6m² tại thửa đất số 1786, tờ bản đồ số 01, bản đồ địa chính **xã T** do gia đình anh **Đ** tự nguyện giao cho gia đình ông **T** làm lối thoát nước từ ao nhà ông **T** ra mương thoát nước của **xóm V, xã T, huyện P**. Ông **T**, bà **H1** có trách nhiệm xin các cơ quan có thẩm quyền để cấp GCNQSD đất đối với phần diện tích đất này (Có sơ đồ kèm theo).

2. Về chi phí tố tụng: Ông **Mãn Văn T**, bà **Nguyễn Thị H5** phải trả cho anh **M Quốc Đ** số tiền là 11.000.000đ (Mười một triệu đồng).

3. Về nghĩa vụ thi hành án: Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, anh **Đ** có đơn yêu cầu thi hành. Nếu ông **T**, bà **H5** không tự nguyện thi hành được khoản tiền chi phí tố tụng trên, thì hàng tháng còn phải chịu khoản tiền lãi được xác định theo khoản 2 Điều 468 BLDS tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

4. Về án phí: Miễn toàn bộ án phí DSST cho ông **T**, bà **H5**; Hoàn trả anh **Mãn Quốc Đ** số tiền 300.000đ tạm ứng án, lệ phí Tòa án, theo biên lai số 0003715 ngày 23/01/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Bình.

5. Án xử công khai sơ thẩm, có mặt hai bên đương sự. Báo cho biết được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên bản án.

Nghị án kết thúc vào hồi giờ phút cùng ngày. Biên bản nghị án đã được đọc lại cho tất cả thành viên Hội đồng xét xử cùng nghe và ký tên dưới đây.