

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: 130/2024/DS-ST
Ngày: 04-11-2024
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:

- Bà Nguyễn Thị Phương.
- Bà Chung Thị Thu Nguyệt.

- Thư ký phiên tòa: Ông Huỳnh Khánh Tâm 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 Nguyễn Thị Phương – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 28/10 và ngày 04/11/2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 155/2024/TLST-DS, ngày 26/3/2024 về “Tranh chấp dân sự về ranh giới quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 255/2024/QĐST-DS ngày 31 tháng 8 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 206/2024/QĐST-DS ngày 28/9/2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1962; Địa chỉ: Số 341B, ấp Hưng Nhơn, xã Long Hưng B, huyện L, tỉnh Đ T. (có mặt)

Người đại diện hợp pháp của ông L: Anh Nguyễn Văn L, sinh năm 1990; địa chỉ cư trú: Số 92, ấp Bình Phú Quới, xã Bình Thành, huyện L V, tỉnh Đ T, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 06/6/2023). (có mặt)

- Bị đơn:

- Ông Ngô Hoàng T, sinh năm 1969; (có mặt)
- Bà Huỳnh Ngọc K, sinh năm 1979; (có mặt)

Địa chỉ: Số 901/70, đường QL1, khóm 3, phường 2, TP. Sóc Trăng, tỉnh S T

Người đại diện hợp pháp của ông T, bà K: Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1973; địa chỉ: số 78 ấp Vĩnh Phú, xã Bình Thành, huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp. (có mặt)

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Lâm Trung T, sinh năm 1990; (có mặt)
 2. Chị Nguyễn Thị Kim P, sinh năm 1989; cùng địa chỉ: Số 341B, ấp Hưng Nhơn, xã Long Hưng B, huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp. (có mặt)
 3. Ông Vũ Quang T, sinh năm 1976; (có mặt)
 4. Bà Trịnh Lan P, sinh năm 1981; (vắng mặt)
- Cùng địa chỉ: Số 622, khóm 1, thị trấn Lai Vung, huyện L V, tỉnh ĐT

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Trong đơn khởi kiện, biên bản hòa giải và tại phiên tòa ông Nguyễn Văn L là đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Vào năm 2002 ông Lộc có mua lại phần đất này và đã sử dụng ổn định vào mục đích đất ở và đất trồng cây lâu năm, diện tích 127,2m² thuộc thửa đất số 881, tờ bản đồ số 10, số vào sổ: CH 07484, đất tọa lạc tại ấp Hưng Nhơn, xã Long Hưng B, huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp, do ông Nguyễn Văn Lộc đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được Ủy ban nhân dân huyện Lấp Vò cấp ngày 28/8/2012 (có thay đổi ngày 22/2/2013 và ngày 08/09/2017 theo bản đồ 299).

Cùng năm 2012, sau khi mua phần đất nói trên (Lúc mua có cắm trụ đá, đo đạc) ông Lộc đã cất nhà ở kiên cố cho đến nay, đến nay không có sửa chữa thay đổi gì. Liên kề là phần đất và nhà của bà Hằng, lúc bà Hằng xây nhà vào năm 2010 đã tháo dỡ 02 trụ đá ranh. Đến khi ông Lộc xây nhà thì phía trên không dựng được do vướng vách nhà của bà Hằng. Anh Thành thuê công ty đo đạc đến thì xác định từ sân bê tông tường trên lấn qua đất ông Lộc. Lúc đó anh Tề đứng ra hòa giải và mọi người thống nhất là ông Lộc sẽ nhận 55.000.000 đồng của bà Hằng để bà Hằng được giữ nguyên hiện trạng phần vách tường nhà phía trên lấn qua đất ông Lộc. Khi anh Tề bán đất cho ông Tuấn thì ông Lộc không biết gì, vì không có ai kêu ông Lộc ký giáp ranh để làm thủ tục sang tên đất cho ông Tuấn. Sau đó thấy ông Tuấn tới lui thì ông Lộc mới biết anh Tề đã bán lại cho ông Tuấn. Năm 2023, ông Lộc làm thủ tục cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông Tuấn không đồng ý ký giáp ranh mà đưa cho gia đình ông Lộc tờ giấy đã được viết sẵn, kêu ký tên vào thì sẽ đồng ý ký giáp ranh. Gia đình ông Lộc tin tưởng không đọc lại nội dung mà ký tên, tuy nhiên sau đó ông Tuấn không chịu ký giáp ranh mà đòi lấy qua phần đất ông Lộc 01 tấc.

Nay ông Lộc yêu cầu xác định ranh giới quyền sử dụng đất giữa ông Lộc và ông Ngô Hoàng Tuấn, bà Huỳnh Ngọc Kiều tại thửa đất số 881, tờ bản đồ số 10, đất tọa lạc tại ấp Hưng Nhơn, xã Long Hưng B, huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp, hiện do ông Nguyễn Văn Lộc đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là từ vị trí điểm M3 đến điểm M6 là ranh chung, tính từ không gian đến lòng đất, nếu nhà ông Tuấn có vướng vào thì phải tháo dỡ phần vướng vào trả lại không gian cho ông Lộc sử dụng.

Ông Lộc thống nhất sơ đồ đo đạc của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Lấp Vò và biên bản định giá của Hội đồng định giá tài sản huyện Lấp Vò.

- Trong đơn phản tố, biên bản hòa giải và tại phiên tòa, ông Nguyễn Văn Đại là người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày:

Vào 2020, ông Tuấn và bà Kiều có biết ông Tề kêu bán nhà đất nên mới liên hệ để mua. Ông Tuấn và bà Kiều có đến coi nhà và xem giấy tờ quyền sử dụng đất của ông Tề (lúc đó ông Tề và chị Phương đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Sau khi thấy ông Tuấn và bà Kiều đến coi nhà đất thì ông Lộc biết ông Tề chuẩn bị bán cho ông Tuấn thì ông Lộc mới ra nói căn nhà của ông Tề phía trên có nghiêng qua đất ông Lộc. Ông Tuấn yêu cầu mua đất phải giải quyết việc căn nhà nghiêng cho ổn thỏa, không có tranh chấp gì mới mua. Lúc đó ông Tề mới nói để ông Tề thỏa thuận với ông Lộc để việc mua bán thuận lợi hơn. mua 1 căn nhà và đất thửa đất số 8, tờ bản đồ 65 của bà Trịnh Lan Phương và ông Vũ Quang Tề. Ông Tề và ông Lộc thỏa thuận với nhau bằng tờ cam kết 16/3/2020. Ông Tuấn chỉ nghe ông Tề nói chứ không biết việc giao nhận tiền và ông Tuấn cũng không đưa 55.000.000 đồng này. Sau đó ông Tề đưa cho ông Tuấn Tờ cam kết này thì ông Tuấn mới đồng ý mua đất và nhà. Tuy nhiên nhà chưa được cấp sổ hữu nhà thì mua theo giá nhà chưa được cấp sổ hữu vì đất ở nông thôn nên cũng không bắt buộc phải có sổ hữu nhà. Sau khi ông Tuấn mua thì chỉ sang tên trên giấy tờ, các hộ tứ cận không ký tên vì đất đã được cấp theo bản đồ địa chính chính quy. Đến năm 2023, ông Tuấn có nghe nói ông Lộc xin cấp đổi quyền sử dụng đất và trong biên bản ký giáp ranh có chữ ký của bà Kiều dù bà Kiều không có ký tên. Vào ngày 14/4/2023, phía ông Lộc có gọi điện kêu ông Tuấn, bà Kiều về ký giáp ranh nên ông Tuấn và bà Kiều có về. lúc đó có địa chính xã đang đo đạc, tại nhà ông Tuấn thì ông Tuấn có viết biên bản thỏa thuận giáp ranh đất và kêu gia đình ông Lộc qua đọc lại và đồng ý ký tên, lúc đó có mặt ông Sơn và ông Tâm địa chính, ông Tâm có giải thích phần đất thỏa thuận này không đủ hạn mức tách thành thửa riêng, nếu có làm thủ tục nhập thửa thì liên hệ chính quyền để được hướng dẫn thủ tục. Trong nội dung biên bản thỏa thuận này phía ông Lộc đã thống nhất giao cho ông Tuấn phần đất ngang 01 tác (tính từ không gian đến lòng đất) của ông Lộc sang cho ông Tuấn.

Nay yêu cầu Tòa án xác định ranh đất của ông Tuấn và ông Lộc là từ vị trí M2 đến M7 như sơ đồ đo đạc là ranh chung, yêu cầu được cấp quyền sử dụng đất phần đất này, yêu cầu giữ nguyên hiện trạng, yêu cầu ông Lộc tháo dỡ công trình kiến trúc vướng vào ranh chung này.

Ông Tuấn và bà Kiều thống nhất sơ đồ đo đạc của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Lập Vò và biên bản định giá của Hội đồng định giá tài sản huyện Lập Vò.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Vũ Quang Tề trình bày: Ông Tề với ông Lộc, ông Tuấn không có mối quan hệ bà con gì. Liên quan đến phần ranh đất tranh chấp giữa ông Lộc với ông Tuấn, ông Tề trình bày nội dung sự việc như sau: Trước đây ông Tề mua thửa đất số 8, tờ bản đồ 65 của bà Hằng, trên đất đã có căn nhà (như hiện trạng hiện nay). Sau khi sang tên xong thì ông Tề tiếp tục

cho bà Hằng thuê lại để ở. Vào thời điểm ông Tề mua phần đất này của bà Hằng thì đã được biết căn nhà của bà Hằng phía trên lấn qua không gian đất của ông Lộc, còn phần góc bức tường phía dưới thì đúng vị trí ranh. Lý do là vì khi bà Hằng xây dựng nhà thì đã tháo dỡ 02 trụ đá ranh, đến khi ông Lộc xây nhà thì phía trên không dựng được do vướng vách tường nhà của bà Hằng. Lúc đó ông Lộc mới thuê công ty tới đo vẽ và xác định bắt đầu từ vị trí sàn tầng trên lấn qua đất ông Lộc. Lúc đó ông Tề mới đứng ra thỏa thuận, sẽ giao cho ông Lộc 55.000.000 đồng để ông Lộc thống nhất giữ nguyên trạng vách tường nhà cho bà Hằng, số tiền này là tiền của bà Hằng đưa ông Tề, nhờ ông Tề giao cho ông Lộc. Thời điểm ông Tề giao tiền cho anh Thành (con rể ông Lộc) thì ông Tề chưa kêu ông Tuấn bán nhà đất vì vào thời điểm lập tờ cam kết này là bà Hằng còn đứng tên. Đến ngày 29/10/2020 thì mới sang tên cho Trịnh Lan Phương (là vợ anh Tề). Như vậy việc thỏa thuận và giao tiền này không liên quan gì tới ông Tuấn và chưa kêu ông Tuấn bán đất vì lúc này còn chưa sang tên từ bà Hằng qua anh Tề. Sau đó, ông Tề chuyển nhượng thửa đất này lại cho ông Tuấn và bà Kiều. Lúc bán cho ông Tuấn và bà Kiều thì ông Tề cũng có nói rõ cho vợ chồng ông Tuấn biết phần vách nhà phía trên có lấn qua đất ông Lộc và căn nhà nằm trên phạm vi hành lang an toàn giao thông nên không xin cấp sổ hữu nhà được, nên chỉ sang tên phần đất cho ông Tuấn, bà Kiều và lúc đó vợ chồng ông Tuấn thống nhất mua. Sau đó thì ông Tề sang tên đất cho ông Tuấn và bà Kiều, không có đo đạc thực tế lại. Tuy nhiên, sau khi ông Tuấn và bà Kiều đứng tên đất, phía ông Lộc làm hồ sơ cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất của ông Lộc thì ông Tuấn và bà Kiều không đồng ý mà yêu cầu xác định ranh đất là tính từ trên vách tường nhà ông Tuấn xuống. Như vậy sẽ vướng vào bức tường nhà của ông Lộc. Nhận thấy việc ông Tuấn và bà Kiều yêu cầu xác định ranh như vậy là vô lý và thiệt thòi cho ông Lộc. Nên ông Tề khẳng định việc thỏa thuận và giao tiền cho ông Lộc là chỉ để ông Lộc thống nhất giữ nguyên trạng căn nhà chứ không phải mua luôn phần ranh đất tính từ phía trên vách tường nhà xuống đất. Bà Hằng hiện nay đã đi Đài Loan sinh sống, ông Tề không biết địa chỉ. Nay giữa ông Lộc và ông Tuấn tranh chấp, ông Tề không có yêu cầu gì trong vụ án này.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Lâm Trung Thành và chị Nguyễn Thị Kim Phượng trình bày: Anh Thành có nhận của anh Tề 55.000.000 đồng, là tiền của bà Hằng chủ đất cũ đưa. Vì lúc bà Hằng xây nhà đã tháo dỡ 02 trụ đá ranh. Đến khi ông Lộc xây nhà thì phía trên không dựng được do vướng vách nhà của bà Hằng. anh Thành thuê công ty đo đạc đến thì xác định từ sàn bê tông tường trên lấn qua đất ông Lộc. Lúc đó anh Tề đứng ra hòa giải và mọi người thống nhất là ông Lộc sẽ nhận 55.000.000 đồng của bà Hằng để bà Hằng được giữ nguyên hiện trạng phần vách tường nhà phía trên lấn qua đất ông Lộc. Việc thỏa thuận này không liên quan đến ông Tuấn. Sau đó, khi anh Tề chuyển nhượng đất qua ông Tuấn thì phía ông Lộc không có ký tên giáp ranh. Sau này khi ông Lộc làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại thì ông Tuấn đưa cho gia đình ông Lộc tờ giấy đã viết sẵn, nói rằng gia đình ông Lộc ký tên xong thì phía

ông Tuấn sẽ ký giáp ranh cho ông Lộc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Lúc đó, gia đình ông Lộc gồm có ông Lộc, anh Thành, chị Phượng tin tưởng vào lời nói của ông Tuấn mà không đọc lại nội dung trong tờ giấy và cả ba người ký tên. Nhưng sau khi gia đình ông Lộc ký tên xong thì phía ông Tuấn không đồng ý ký giáp ranh mà yêu cầu lấy luôn qua một tấc đất của ông Lộc mới chịu ký, gia đình ông Lộc không đồng ý (việc ông Tuấn trình bày phía gia đình ông Lộc giả mạo chữ ký của bà Kiều là không có căn cứ, vì hồ sơ cấp đất do địa phương quản lý, không thể đưa cho gia đình ông Lộc ký giả mạo). Gia đình ông Lộc hoàn toàn không nhận tiền gì từ vợ chồng ông Tuấn.

Anh Thành thống nhất sơ đồ đo đạc của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Lập Vò và biên bản định giá của hội đồng định giá huyện Lập Vò.

- 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 một phần yêu cầu của ông Lộc xác định ranh từ điểm M3 đến điểm M6 theo sơ đồ đo đạc là ranh chung. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Tuấn và bà Kiều. Giữ nguyên hiện trạng sử dụng của các bên.

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 tranh chấp tọa lạc ấp Hưng Nhơn, xã Long Hưng B, huyện Lập Vò, tỉnh Đồng Tháp thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Lập 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 Lộc với ông Tuấn và bà Kiều thuộc các thửa đất:

- Thửa đất số 881, tờ bản đồ số 10, mục đích đất ở và đất trồng cây lâu năm, diện tích 127,2m², số giấy BL 039417, số vào sổ: CH 07484, đất tọa lạc tại ấp

Hung Nhon, xã Long Hưng B, huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp, do ông Nguyễn Văn Lộc đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được Ủy ban nhân dân huyện Lấp Vò cấp ngày 28/8/2012.

- Thửa đất số 08, tờ bản đồ số 65, mục đích đất ở và đất trồng cây lâu năm, diện tích 96,2m², số giấy CY 403274, số vào sổ: CS 09572, đất tọa lạc tại ấp Hưng Nhon, xã Long Hưng B, huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp, do ông Ngô Hoàng Tuấn và bà Huỳnh Ngọc Kiều đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp ngày 16/12/2020.

Đất đang tranh chấp đã được Hội đồng định giá tài sản huyện Lấp Vò định giá với giá đất: CLN là 300.000 đồng/m². Đất ở nông thôn là 1.600.000 đồng/m².

Xét yêu cầu của nguyên đơn: Tại phiên tòa phía bị đơn cũng thừa nhận khi nhận chuyển nhượng đất từ ông Tề, bà Phương thì chỉ sang tên theo đúng vị trí ranh là từ điểm M3 đến điểm M6, cho đến nay cũng không đi đăng ký kê khai phần 01 tấc đất đã thỏa thuận với ông Lộc. Điều này khẳng định khi ông Tuấn, bà Kiều chuyển nhượng đất của ông Tề và bà Phương thì chỉ sang tên và nhận đất sử dụng theo đúng ranh được cấp giấy giữa hai bên. Như vậy, ranh đất của nguyên đơn được bị đơn thừa nhận là từ điểm M3 đến M6 là ranh chung.

Căn nhà của bị đơn có phần trên nghiêng qua không gian thửa đất của nguyên đơn, việc này bị đơn thừa nhận trước khi nhận chuyển nhượng đất thì đã biết phần không gian bên trên của căn nhà có lấn qua không gian của ông Lộc, tuy nhiên do ông Tề đưa ra bản cam kết đã ký giữa ông Tề với anh Thành (con rể ông Lộc) nên phía ông Tuấn và bà Kiều vẫn đồng ý mua và cho rằng phía ông Lộc sẽ không gây khó dễ mà để nguyên hiện trạng căn nhà của ông Tuấn, bà Kiều. Đồng thời nguyên đơn có cung cấp bản vẽ chứng minh có việc phần trên căn nhà của ông Tuấn và bà Kiều có phần trên lấn sang không gian của ông Lộc. Tuy nhiên, trước khi ông Tề chuyển nhượng cho bị đơn thì phía nguyên đơn đã nhận 55.000.000 đồng để không tranh chấp nữa, trong biên bản hòa giải của Tòa án anh Thành cũng thừa nhận rằng nhận 55.000.000 đồng là để bà Hằng được giữ nguyên hiện trạng căn nhà. Do đó, ông Lộc yêu cầu ông Tuấn, bà Kiều tháo dỡ phần nhà lấn chiếm là không phù hợp mà cần giữ nguyên trạng căn nhà cho bị đơn sử dụng.

Xét yêu cầu phản tố của bị đơn: Bị đơn đưa Bản cam kết ngày 16/3/2020 và Biên bản thỏa thuận giáp ranh đất ngày 14/4/2023, cho rằng theo 02 tờ thỏa thuận này thì ông Lộc đã thống nhất giao cho ông Tuấn, bà Kiều 01 tấc đất tính từ ranh giới của 02 thửa là từ điểm M3 đến điểm M6 trở vô đất ông Lộc mỗi đầu là 01 tấc cho ông Tuấn, bà Kiều được kê khai cấp quyền sử dụng đất. Do đó, ông Tuấn và bà Kiều yêu cầu được quyền sử dụng 01 tấc đất này và yêu cầu ông Lộc tháo dỡ phần vách nhà vướng vào 01 tấc đất này để giao cho ông Tuấn, bà Kiều sử dụng. Phía ông Lộc, anh Thành, chị Phương thừa nhận có nhận tiền, có ký tên, tuy nhiên đối với Biên bản thỏa thuận giáp ranh đất ngày 14/4/2023 thì ông Lộc, anh Thành,

chị Phượng cho rằng khi ký tên không đọc nội dung nên nay không đồng ý theo nội dung thỏa thuận này.

Xét thấy, Bản cam kết ngày 16/3/2020 có phần nội dung: “Cam kết sau khi nhận đủ tiền sẽ không gây khó khăn và đồng ý ký giáp ranh khi cơ quan đo đất”, như vậy, nội dung trong Bản cam kết này khẳng định sẽ không gây khó khăn trong việc ký giáp ranh, chứ không có căn cứ xác định ông Lộc giao phần ranh đất bị căn nhà phía trên lấn chiếm không gian, tính từ phần bị nghiêng xuống đất. Đối với Biên bản thỏa thuận giáp ranh đất ngày 14/4/2023, phía ông Lộc không đồng ý thực hiện theo tờ cam kết, đồng thời căn nhà của ông Lộc đã được xây dựng trước khi lập Biên bản thỏa thuận này, nếu thực hiện theo thỏa thuận thì vướng vào vách nhà của ông Lộc đã được xây dựng theo đúng ranh đất của ông Lộc mà phải tháo dỡ, ảnh hưởng quyền và lợi ích hợp pháp của ông Lộc, do đó không có căn cứ pháp lý buộc ông Lộc, anh Thành, chị Phượng thực hiện. Tòa án không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

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, tía 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 thoả 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 thoả 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 trở 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 thoả thuận khác.”

Đối với số tiền 55.000.000 đồng, do ông Lộc, ông Tề không yêu cầu giải quyết trong vụ án này nên Tòa án không xem xét.

Đối với bà Hằng là chủ sử dụng đất cũ, hiện nay không có mặt ở địa phương, các đương sự cũng không biết hiện nay bà Hằng ở địa chỉ cụ thể nào, đồng thời việc giải quyết vụ án không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự nên Tòa án không đưa bà Hằng vào tham gia với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

Từ nhận định và điều luật viện dẫn trên, xét thấy đề nghị của Kiểm sát viên là phù hợp nhận định của Tòa án.

[3] Về án phí:

Ông Lộc là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí theo quy định.

Ông Tuấn và bà Kiều không được chấp nhận yêu cầu phản tố nên phải chịu án phí theo quy định.

[4] Về chi phí thẩm định, định giá: Ông Lộc được chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện, ông Tuấn và bà Kiều không được chấp nhận yêu cầu phản tố nên chia đôi chi phí thẩm định, đo đạc, định giá. Số tiền này ông Lộc đã tạm nộp đủ, chi xong nên buộc ông Tuấn và bà Kiều phải trả lại cho ông Lộc phân nửa số tiền này.

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 một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn L về việc tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất đối với ông Ngô Hoàng T và bà Huỳnh Ngọc K.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Ngô Hoàng T và bà Huỳnh Ngọc K đối với ông Nguyễn Văn

2. Xác định ranh giới quyền sử dụng đất giữa Thửa đất số 881, tờ bản đồ số 10, mục đích đất ở và đất trồng cây lâu năm, diện tích 127,2m², số giấy BL 039417, số vào sổ: CH 07484, đất tọa lạc tại ấp Hưng Nhơn, xã Long Hưng B, huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp, do ông Nguyễn Văn L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được Ủy ban nhân dân huyện Lấp Vò cấp ngày 28/8/2012 với Thửa đất số 08, tờ bản đồ số 65, mục đích đất ở và đất trồng cây lâu năm, diện tích 96,2m², số giấy CY 403274, số vào sổ: CS 09572, đất tọa lạc tại ấp Hưng Nhơn, xã Long Hưng B, huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp, do ông Ngô Hoàng T và bà Huỳnh Ngọc K đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp ngày 16/12/2020 như sau: Nối từ điểm M3 đến điểm M6 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.

Đối với căn nhà của ông Ngô Hoàng T và bà Huỳnh Ngọc K đã xây dựng vướng vào phần ranh chung thì được giữ nguyên hiện trạng sử dụng đến khi sửa chữa, xây cất lại thì phải tháo dỡ trả lại phần không gian cho ông Nguyễn Văn L sử dụng.

(Có biên bản xem xét thẩm định ngày 11/9/2024 và sơ đồ đo đạc ngày 22/6/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lấp Vò kèm theo).

3. Ông Nguyễn Văn Lộc, ông Ngô Hoàng T và bà Huỳnh Ngọc K 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 Nguyễn Văn L được miễn án phí.

Buộc ông Ngô Hoàng T và bà Huỳnh Ngọc K phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí sơ thẩm dân sự, được khấu trừ vào 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0007750 ngày 04/9/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lấp Vò (không phải nộp thêm).

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

Tổng chi phí là 5.663.000 đồng. Số tiền này ông Nguyễn Văn L đã tạm nộp đủ, chi xong. Ông Nguyễn Văn L phải chịu phân nửa, ông Ngô Hoàng T và bà Huỳnh Ngọc K phải chịu phân nửa, nên buộc ông Ngô Hoàng T và bà Huỳnh Ngọc K phải trả lại cho ông Nguyễn Văn L là 2.831.500 đồng (Hai triệu tám trăm ba mươi một nghìn năm trăm 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 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 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

