

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CAO LÃNH
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 50/2025/DS-ST

Ngày: 18/4/2025

“V/v tranh chấp về dân sự ranh giới quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CAO LÃNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Phương Hồng

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Trần Văn Hải
2. Ông Nguyễn Phú Hữu

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Thị Kim Khuyên – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cao Lãnh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Tâm – Kiểm sát viên

Trong các ngày 11/4/2025 và 18/4/2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 578/2023/TLST-DS ngày 30/10/2023, về việc *“Tranh chấp về dân sự ranh giới quyền sử dụng đất”* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 87/2025/QĐXXST-DS ngày 12/3/2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Phạm Thành C, sinh năm 1956; Địa chỉ: Số A, ấp A, xã M, huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp;

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Anh Phạm Khoa V, sinh năm 1985; Địa chỉ thường trú: A, ấp A, xã M, huyện Lấp Vò, Đồng Tháp.

Địa chỉ liên lạc: Số B, đường L, Phường 1, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp (Có mặt).

- Bị đơn: Ông Lê Văn Mười H (tên gọi khác là D), sinh năm 1965; Địa chỉ: Số 1, đường N, Tổ C, Khóm 3, Phường 1, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp; (Có mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Nguyễn Thị Hồng L, sinh năm 1963. Địa chỉ: Số 1, đường N, Tổ C, Khóm 3, Phường 1, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp; (Có mặt)

2/ Anh Phạm Quốc K, sinh năm 1980;

3/ Chị Khuru Thị Diễm P, sinh năm 1979;

4/ Chị Phạm Thảo H, sinh năm 1987;

Cùng địa chỉ: Số A, ấp A, xã M, huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp.

Anh K, chị P, chị H cùng ủy quyền cho: Anh Phạm Khoa V, sinh năm 1985; Địa chỉ: (như ở phần nguyên đơn)

5/ Ủy ban nhân dân thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp

Địa chỉ: Số 03, đường 30/4, Phường 1, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp

Đại diện theo pháp luật: Ông Võ Phan Thành Minh; Chức vụ: Chủ tịch.

(Vắng mặt, có đơn xin vắng)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Phạm Thành C là anh Phạm Khoa V trình bày:*

Hộ ông Phạm Thành C (trong hộ gồm có ông C, anh K, chị P, chị H) là chủ sử dụng thửa đất số 70, tờ bản đồ số 05, diện tích 143,7m², loại đất ở tại số 120 Nguyễn Văn Trỗi, Phường 2, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp do UBND thị xã Cao Lãnh (nay là thành phố Cao Lãnh) cấp ngày 24/6/2003 cho hộ ông C. Thửa đất này ông C mua lại của bà Thái Thị Ph từ năm 1996, trên thửa đất này ông chỉ có ngôi nhà tạm, chưa xây dựng công trình kiên cố (*bà Ph hiện nay không biết ở đâu, nghe nói bà Ph đã già, chết lâu rồi*).

Giáp ranh với thửa đất 70 là thửa đất 69 của vợ chồng ông Mười H, bà Hồng L. Trên đất có ngôi nhà bê tông cốt thép cấp 4, 02 tầng, không rõ xây dựng từ năm nào. Sau khi ông C mua đất thì phát hiện phần ban công tầng 1 của ông Mười H lấn qua thửa đất 70 của ông, chiều rộng 0,9m x chiều dài 18m (đo đạc thực tế trong phạm vi các mốc A-B-M-N-H-K-C-D-A theo sơ đồ đo đạc của Chi nhánh VP đăng ký đất đai thành phố Cao Lãnh).

Nay hộ ông C yêu cầu xác định ranh đất giữa thửa đất 70 của hộ ông C với thửa 69 (thửa cũ 386) của ông Lê Văn Mười H, bà Nguyễn Thị Hồng L theo các mốc từ Mốc 2 đến N (trong đó đường ranh theo giấy đất được cấp là từ mốc B đến M, còn lại là nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Ông Mười H, bà Hồng L phải tháo dỡ, di dời phần ban công đã lấn sang phần không gian tính theo ranh đất hộ của ông C thuộc thửa 70, tờ bản đồ số 05: đất tọa lạc tại số 120 Nguyễn Văn Trỗi, Phường 2 (nay là Phường 1), TP. Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp do UBND thị xã Cao Lãnh (nay là thành phố Cao Lãnh) cấp ngày 24/6/2003 cho hộ ông C theo sơ đồ đo đạc thực tế của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Cao Lãnh.

Tại phiên tòa, ông C tự nguyện hỗ trợ chi phí tháo dỡ, giá trị ban công theo giám định của Trung tâm giám định chất lượng xây dựng là 77.642.000

đồng và thêm một phần tiền xem như là hỗ trợ về mặt tinh thần cho ông Mười H, bà Hồng L, tổng cộng các khoản là 100.000.000 đồng.

- Bị đơn ông Lê Văn Mười H và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hồng L trình bày:

Phần đất của trước đây của ông Võ Văn Bé T mua năm nào không biết, nhưng năm 1993 thì ông Bé T xin phép xây dựng nhà, có xin xây dựng ban công (phần ban công này giáp với đường dự kiến sẽ mở chứ không giáp đất ai hết). Khi đó nhà bà Ph giáp bên vẫn còn, nhưng bà Ph không tranh chấp, không nói gì hết. Khi này nhà ông Bé T mới xây dựng phần trệt, có đồ tắm sàn và ban công rồi.

Năm 1997, Ông Bà mua lại nhà đất của ông Bé T, nhà bà Ph vẫn còn, không tranh chấp, mua thủ tục chuyển quyền đúng quy định.

Năm 2000, Ông Bà xin giấy phép xây dựng thêm lầu theo bản vẽ của ông Bé T. Ông Bà xây nhà hoàn thành cũng không ai tranh chấp.

Năm 1996, ông C nói chuyển nhượng phần đất của bà Ph, ông Mười H không có ký giáp ranh, trong khi ông C mua đất năm 1996, năm 1998 mới được cấp giấy đất, như vậy là không hợp lệ.

Khoảng năm 2012 - 2013, ông C có gửi đơn ra Phường 2 hòa giải không thành về ban công này. Đến năm 2023 mới kiện ra tòa. Từ năm 2023 trở về trước, Ông Bà vẫn ở bình thường, không có tranh chấp nào, trong khi lúc mua đất, ông C thấy ban công nhà, ông C chấp nhận mới mua.

Tòa án đã hòa giải thành 1 lần, nguyên đơn đồng ý bồi thường số tiền 126.000.000 đồng, nhưng bên nguyên đơn lại đổi ý, như vậy là xem thường cơ quan nhà nước, không có thiện chí. Nay Ông, Bà không thống nhất theo yêu cầu của nguyên đơn vì nhà ông bà xây hợp lệ, đã xây trước khi ông C chuyển nhượng đất của bà Ph. Tuy nhiên, tại phiên tòa Ông, Bà nêu ý kiến nếu ông C muốn thương lượng đập ban công thì phải bồi thường tiền chi phí tháo dỡ, giá trị ban công là 150.000.000 đồng.

Ông Bà không có yêu cầu ai khác phải bồi thường, vì ông C có nhu cầu đập ban công thì phải bồi thường.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Phạm Quốc K, chị Khuru Thị Diễm P, chị Phạm Thảo H đại diện theo ủy quyền là anh Phạm Khoa V trình bày:*

Không có ý kiến gì, thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của ông Phạm Thành C.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố Cao Lãnh không có ý kiến, đề nghị Tòa án căn cứ hồ sơ, chứng cứ có trong vụ án để giải quyết.*

** Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cao Lãnh:*

Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã chấp hành đúng quy định.

Hội đồng xét xử và Thư ký đã tuân theo đúng các quy định của BLTTDS về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

Người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng.

- Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Phạm Thành C, yêu cầu hộ gia đình ông Lê Văn Mười H tháo dỡ, di dời phần ban công đã lấn sang phần không gian tính theo ranh đất được các bên thống nhất từ mốc B đến mốc M.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Phạm Khoa V (đại diện ông Phạm Thành C) thống nhất hỗ trợ số tiền 100.000.000 đồng (giá trị xây dựng lại, chi phí phá dỡ và khắc phục theo báo cáo của Trung tâm giám định là 77.642.000 đồng; hỗ trợ về mặt tinh thần 22.358.000 đồng).

Xác định ranh giới QSDĐ giữa các bên là đoạn thẳng nối từ mốc B đến mốc M theo sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp ngày 11/12/2023 của Chi nhánh VP đăng ký đất đai thành phố Cao Lãnh.

Án phí và chi phí tố tụng: Đề nghị HĐXX giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên toà và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về tố tụng*: Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu xác định ranh đất và yêu cầu phía bị đơn phải tháo dỡ di dời phần ban công nhà lấn qua không gian phần đất của nguyên đơn, xác định quan hệ pháp luật tranh chấp giữa các đương sự là “*tranh chấp về ranh giới quyền sử dụng đất*”. Bị đơn và bất động sản tranh chấp tại Phường 1 (Phường 2 trước đây), thành phố Cao Lãnh nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp theo quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố Cao Lãnh có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Do đó căn cứ khoản 2 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự.

[2] *Về nội dung*:

[2.1] Nguyên đơn trình bày, phần đất nguyên đơn giáp ranh với phần đất của bị đơn, về ranh giới trên mặt đất hai bên thống nhất xác định là vách tường nhà ông Mười H (đo đạc thực tế là mốc B đến mốc M), nhưng trên không gian phần đất của ông C có phần diện tích ban công nhà của ông Mười H, bà Hồng L xây lấn qua, nên ông C yêu cầu ông Mười H, bà Hồng L tháo dỡ di dời phần diện tích ban công nhà để trả lại phần không gian đất cho ông C.

Ông Mười H và bà Hồng L cho rằng, căn nhà của Ông Bà nhận chuyển nhượng của ông Võ Văn Bé T, khi mua thì ông Bé T đã xây ban công này, ông C chuyển nhượng đất sau, đã thấy có ban công này nhưng không có ý kiến nên Ông Bà không thống nhất yêu cầu phá dỡ ban công của nguyên đơn. Tại phiên tòa, Ông Bà có ý kiến, nếu ông C bồi thường chi phí tháo dỡ, giá trị xây dựng của ban công với số tiền 150.000.000 đồng thì Ông Bà tự nguyện tháo dỡ phần ban công này. Đây là ý kiến nêu ra cho ông C chọn lựa nếu đồng ý, nếu ông C không đồng ý thì Ông Bà cũng không thống nhất tháo dỡ ban công, Ông Bà thống nhất xác định không có đơn phản tố yêu cầu nguyên đơn bồi thường.

[2.2] Nguồn gốc thửa đất tranh chấp và quá trình sử dụng đất:

Xét phần đất tranh chấp thuộc thửa số 70, tờ bản đồ số 5 hiện nay do hộ ông Phạm Thành C đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (thửa cũ là 813, tờ bản đồ số 3), đất tọa lạc hiện nay tại Phường 1, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp, về nguồn gốc là do ông C nhận chuyển nhượng của bà Thái Thị Ph vào ngày 04/5/1998 và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 06/8/1998 (cấp đổi ngày 24/6/2003). Bà Ph được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 09/12/1996.

Sau khi nhận chuyển nhượng thì ông C cũng chưa cất nhà kiên cố, mà trên đất chỉ có căn nhà bằng gỗ, lợp tole, căn nhà này ông C cũng không sử dụng mà chỉ để cho con cháu ở đi học (căn nhà nằm ngoài ranh đất tranh chấp).

Giáp ranh thửa đất 70 là căn nhà một trệt một lầu gắn liền phần đất thuộc thửa 69, tờ bản đồ số 5 hiện nay do ông Lê Văn Mười H và bà Nguyễn Thị Hồng L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà (thửa cũ 386 tờ bản đồ số 3, ông Mười H, bà Hồng L chưa cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang thửa mới), về nguồn gốc của ông Võ Văn Bé T xây từ năm 1993, được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà năm 1994. Sau đó ông Bé T chuyển nhượng lại cho ông Mười H, bà Hồng L năm 1997, khi chuyển nhượng thì căn nhà chỉ có tầng trệt và ban công (ông Mười H, bà Hồng L được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu đất ở vào ngày 30/6/1998). Năm 2000, ông Mười H, bà Hồng L được cấp phép xây dựng xây thêm tầng lầu theo bản vẽ đã được Sở xây dựng cấp phép ban đầu cho ông Bé T. Từ năm 2000 đến nay, hiện trạng căn nhà không thay đổi, chỉ có khoảng sân trước được Nhà nước lấy làm vỉa hè.

[2.3] Về việc tồn tại phần ban công nhà của ông Mười H trên phần đất của ông C cho đến nay: Theo anh V, người đại diện theo ủy quyền của ông C trình bày, khi ông C nhận chuyển nhượng đất của bà Thái Thị Ph thì có trao đổi với ông Mười H, ông Mười H thống nhất sau này nếu ông C có xây nhà thì ông Mười H sẽ đập bỏ phần ban công xây phía trên không gian đất của ông C. Tuy nhiên việc thỏa thuận này không có lập thành văn bản, chỉ thỏa thuận miệng. Ông Mười H không thừa nhận có thỏa thuận này. Nguyên đơn cũng không cung cấp được lời khai của bà Ph để xác định sự việc này, vì hiện nay không biết bà Ph ở đâu và có nghe nói bà Ph đã mất vì lớn tuổi, cũng không còn chứng cứ nào khác để chứng minh nên Tòa án không có cơ sở để đưa bà Ph tham gia tố tụng

với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan hay người làm chứng, không có cơ sở để chấp nhận lời trình bày của ông C là ông Mười H có hứa đập ban công.

[2.4] Xét về phần diện tích ban công nhà ông Mười H, bà Hồng L (sau đây chỉ gọi tắt là nhà ông Mười H) được cấp phép xây dựng trên không gian phần đất của ông C là do năm 1993 khi cấp phép xây dựng, phần vị trí đất của nhà ông C là đường hẻm dự kiến sẽ mở (lúc này bà Thái Thị Ph chưa được cấp quyền sử dụng đất); Ông Mười H trình bày, lúc này bà Ph cất nhà kế bên, cũng thấy ban công nhưng không có ý kiến hay tranh chấp gì, Hội đồng xét xử cũng không thu thập được tài liệu chứng cứ chứng minh khi đó bà Ph có tranh chấp về việc xây ban công. Đến năm 1996, bà Ph mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chuyển nhượng cho ông C như đã nêu trên. Hiện nay theo Công văn của UBND Phường 2 trước đây và của UBND thành phố Cao Lãnh thì không còn quy hoạch hẻm tiếp giáp với thửa 69 nữa, đối với hồ sơ quy hoạch trước đây cũng không còn.

[2.5] Xét về ranh giới quyền sử dụng đất giữa hai thửa đất 69 và 70 đã được các bên đương sự thống nhất xác định theo sơ đồ đo đạc thực tế là từ mốc 2 đến mốc M (trong đó từ mốc 2 đến mốc B nằm ngoài giấy, phần ranh giới đất nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là từ mốc B đến mốc M là ranh giới đất giữa hai bên). Các bên chỉ còn tranh chấp phần diện tích ban công nhà của ông Mười H xây trên không gian đất của ông C.

Ông C yêu cầu ông Mười H phải tháo dỡ ban công để trả lại không gian đất cho ông C. Tuy nhiên, ông Mười H, bà Hồng L không thống nhất tháo dỡ phần ban công trên đất của ông C vì cho rằng đã xây trước khi ông C chuyển nhượng đất của bà Ph, bà Ph và ông C đã thấy phần ban công này nhưng đều không có tranh chấp, ông C chỉ mới thừa ông Mười H ra Ủy ban nhân dân Phường 2 từ năm 2023 đến nay, nhà ông Mười H xây dựng đã lâu, nếu tháo dỡ ban công sẽ làm ảnh hưởng đến kết cấu nhà.

Hội đồng xét xử xét thấy, theo quy định tại khoản 2 Điều 175 Bộ luật dân sự năm 2015 về ranh giới giữa các bất động sản:

“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...”

Như vậy, việc ban công nhà ông Mười H xây dựng trên không gian đất của ông C là không phù hợp pháp luật, làm ảnh hưởng đến việc sử dụng đất của ông C, nên ông Mười H, bà Hồng L có trách nhiệm tháo dỡ di dời.

Đối với lời trình bày của ông Mười H việc tháo dỡ ban công sẽ làm ảnh hưởng kết cấu nhà, theo công văn trả lời của Trung tâm giám định chất lượng xây dựng (bút lục 191) thì việc tháo dỡ ban công nếu làm đúng biện pháp, kỹ

thuật không làm ảnh hưởng đến kết cấu, mà còn được giảm tải trọng do ban công tác dụng lên cấu kiện chịu lực.

[2.6] Đối với chi phí tháo dỡ di dời ban công cũng như các thiệt hại khác. Theo nguyên đơn trình bày, khi chuyển nhượng đất thì có thấy ban công nhà ông Mười H nhưng do ông Mười H hứa khi nào ông C xây dựng nhà sẽ đập ban công, do tin tưởng nên không có lập thành văn bản, hiện không có chứng cứ chứng minh có thỏa thuận này, nên ông C chịu chi phí tháo dỡ cho ông Mười H, bà Hồng L là phù hợp.

Tuy nhiên, các bên không tự nguyện thỏa thuận, không có đơn yêu cầu giải quyết về chi phí này.

Theo báo cáo kết quả giám định của Trung tâm giám định chất lượng xây dựng thì số tiền tháo dỡ và giá trị xây dựng ban công là 77.642.000 đồng. Ông C tự nguyện hỗ trợ số tiền tháo dỡ, giá trị phần xây dựng ban công cũng như bù đắp một khoản tiền thiệt hại về tinh thần cho ông Mười H, bà Hồng L tổng cộng các khoản là 100.000.000 đồng.

Ông Mười H, bà Hồng L không thống nhất tháo dỡ ban công, mà chỉ đồng ý theo yêu cầu của ông C, nếu ông C thương lượng bồi thường số tiền 150.000.000 đồng.

Hội đồng xét xử xét thấy, đối với yêu cầu của ông Mười H, bà Hồng L yêu cầu bồi thường, quá trình giải quyết và tại phiên tòa đã thông báo cho Mười Hai, bà Hồng L làm đơn phản tố, tuy nhiên ông Mười H, bà Hồng L trình bày chỉ nêu ra số tiền để ông C thương lượng, chứ không có đơn phản tố, nếu ông C đồng ý số tiền 150.000.000 đồng thì bên ông Mười H sẽ tự nguyện tháo dỡ ban công, nếu ông C không đồng ý số tiền 100.000.000 đồng thì bên ông Mười H cũng không đồng ý yêu cầu khởi kiện tháo dỡ ban công của ông C. Do ông Mười H, bà Hồng L không có đơn yêu cầu giải quyết bồi thường, nên Hội đồng xét xử không có cơ sở để xem xét đối với số tiền yêu cầu bồi thường hay các khoản tiền khác của ông Mười H, bà Hồng L. Do đó, nếu Ông Bà có yêu cầu về tiền bồi thường, hay các chi phí khác thì sẽ được tách ra giải quyết thành vụ kiện khác.

Do ông Mười H, bà Hồng L không có yêu cầu về số tiền bồi thường hay chi phí tháo dỡ, di dời ban công, nên Hội đồng xét xử chỉ ghi nhận sự tự nguyện của ông C hỗ trợ tiền tháo dỡ, di dời ban công, giá trị xây dựng, thiệt hại tinh thần cho ông Mười H, bà Hồng L tổng cộng 100.000.000 đồng, vì sự tự nguyện này là phù hợp pháp luật, số tiền hỗ trợ này cũng cao hơn số tiền theo báo cáo kết quả giám định của Trung tâm giám định chất lượng xây dựng, có lợi cho ông Mười H, bà Hồng L.

[2.7] Như vậy, ranh giới quyền sử dụng đất giữa thửa đất 69 và 70 tờ bản đồ số 5 được xác định theo thỏa thuận của các bên là đường thẳng nối các mốc B-M theo sơ đồ đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Cao Lãnh.

Ông Mười H, bà Hồng L có trách nhiệm tháo dỡ, di dời diện tích ban công và các vật kiến trúc khác lấn qua thửa đất 70 của ông C.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông C hỗ trợ tiền di dời, tháo dỡ, bồi thường giá trị xây dựng, hỗ trợ về mặt tinh thần cho ông Mười H, bà Hồng L là 100.000.000 đồng.

[2.8] Xét quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cao Lãnh là phù hợp như Hội đồng xét xử đã phân tích trên, nên chấp nhận.

[3] Án phí và chi phí tố tụng:

- Án phí: Căn cứ Khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự, do nguyên đơn được chấp nhận yêu cầu, nên ông Mười H, bà Hồng L phải liên đới chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Do ông C phải trả số tiền 100.000.000 đồng cho ông Mười H, bà Hồng L nên phải chịu án phí là 5.000.000 đồng.

Tuy nhiên, do các đương sự là người cao tuổi, xin miễn nộp án phí, nên căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 6 Điều 15 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, Hội đồng xét xử miễn toàn bộ tiền án phí cho ông C, ông Mười H, bà Hồng L.

- Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá, giám định tổng cộng là 22.370.000 đồng. Căn cứ Điều 157, Điều 161, Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn phải chịu định giá, giám định do phải trả tiền tháo dỡ, di dời tài sản cho bị đơn (đã nộp và chi xong), đối với chi phí xem xét, thẩm định là 3.650.000 đồng (trong tổng chi phí 22.370.000 đồng), do xác định ranh giới quyền sử dụng đất giữa hai bên, nên mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ chi phí này, cụ thể là 1.825.000 đồng. Số tiền này ông C đã nộp tạm ứng nên ông Mười H, bà Hồng L có nghĩa vụ trả lại cho ông C số tiền 1.825.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39; Điều 157; 161, Điều 165; khoản 2 Điều 227 và khoản 1 Điều 228, Điều 217, Điều 235, Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 175, 176 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 26, 31, 137, 236 Luật đất đai 2024; Điều 9, điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 6 Điều 15 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội 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 khởi kiện của ông Phạm Thành C.

2/ Xác định ranh giới quyền sử dụng đất giữa thửa 70, tờ bản đồ địa chính số 5 do hộ ông Phạm Thành C đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và

thửa 69, tờ bản đồ địa chính số 5 (thửa cũ là 386, tờ bản đồ bản địa chính số 3) do ông Lê Văn Mười H và bà Nguyễn Thị Hồng L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đoạn thẳng nối các mốc B và M. Đất tọa lạc tại Phường 1, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

Hộ ông Phạm Thành C và ông Lê Văn Mười H và bà Nguyễn Thị Hồng L cùng những 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. Ông Mười H và bà Hồng L phải tháo dỡ, di dời phần diện tích ban công các tài sản, vật kiến trúc lấn chiếm (nếu có)

(Kèm theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 11/12/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh và sơ đồ đo đạc ngày 11/12/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Cao Lãnh).

Các bên đương sự được quyền đến Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh lại quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật (nếu có yêu cầu).

3/ Ghi nhận sự tự nguyện của ông Phạm Thành C hỗ trợ cho ông Lê Văn Mười H và bà Nguyễn Thị Hồng L tiền tháo dỡ, di dời ban công, giá trị ban công, thiệt hại về tinh thần tổng cộng số tiền 100.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

4/ Về án phí dân sự sơ thẩm: Miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm cho các bên đương sự (ông C đã được miễn nộp tiền tạm ứng án phí nên không xử lý tiền tạm ứng án phí của ông C).

5/ Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá, giám định tổng cộng là 22.370.000 đồng. Ông C phải chịu số tiền là 20.545.000 đồng (đã nộp và chi xong), ông Mười H, bà Hồng L liên đới chịu số tiền thẩm định là 1.825.000 đồng. Số tiền này ông C đã nộp tạm ứng nên ông Mười H, bà Hồng L có nghĩa vụ trả lại cho ông C số tiền 1.825.000 đồng.

Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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 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.

Nơi nhận:
- VKSND TPCL;
- Đương sự;

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

- Tòa án Tỉnh;
- Chi cục THADS TPCL;
- Lưu hồ sơ.

(Đã ký)
Nguyễn Thị Phương Hồng