

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐỨC HÒA
TỈNH LONG AN

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

Bản án số: 248/2023/DS-ST

Ngày: 22 - 9 - 2023

“ *V/v tranh chấp quyền sử dụng đất
liên quan xác định ranh đất* ”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐỨC HÒA, TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mộng Thúy

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Trần Thị Đỗi

Ông Nguyễn Chí Lin

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Thoa – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Mạnh Khang – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 18 và 22 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 391/2021/TLST-DS ngày 14 tháng 12 năm 2021 về việc tranh chấp “*Tranh chấp quyền sử dụng đất liên quan xác định ranh đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 410/2023/QĐXXST-DS ngày 07 tháng 9 năm 2023 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà [Nguyễn Thị Kim L](#), sinh năm 1970 (có mặt)

Địa chỉ: [ấp C, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An](#).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà [L](#): [Thái Hoàng D](#), Luật sư Chi nhánh Văn phòng Luật sư [Nguyễn Hòa B](#) thuộc [Đoàn Luật sư tỉnh L](#) (có mặt);

1. *Bị đơn:* Bà [Trần Thị L1](#), sinh năm 1973 (có mặt)

Địa chỉ: [ấp N, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An](#).

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

- 3.1. Ông [Nguyễn Văn S](#), sinh năm 1964 (vắng mặt)
Địa chỉ: [ấp C, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An](#).
- 3.2. Ông [Nguyễn Văn T](#), sinh năm 1971 (vắng mặt)
Địa chỉ: [ấp N, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An](#).
- 3.3. Bà [Vũ Thị Cẩm V](#), sinh năm 1985 (vắng mặt)
Địa chỉ: [ô E, Khu B, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An](#).
- 3.4. Ông [Trần Văn T1](#), sinh năm 1984 (vắng mặt)
Địa chỉ: [ấp G, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An](#).
- 3.5. Ông [Trần Văn L2](#), sinh năm 1965 (vắng mặt)
Địa chỉ: [ấp G, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An](#).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 10 tháng 12 năm 2021, và các lời khai tiếp theo do bà [Nguyễn Thị Kim L](#) là nguyên đơn trong vụ án trình bày:

Vào năm 2018, bà có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa 1348 tờ bản đồ (TBD) số 13 tại [ấp G, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An](#) từ ông [T1](#), bà [L](#). Ngày 02/02/2018, bà đã được [Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L](#) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 516599, số và sổ cấp GCN: CS01953 phần đất thuộc 1348 TBD số 13 [thị trấn H](#) có chiều ngang 5m, dài hết đất và nở hậu ngang 5,5m. Khi nhận chuyển nhượng do chưa có nhu cầu sử dụng nên bà bỏ trống. Đến năm 2019, bà đến xem đất và liên hệ cơ quan có thẩm quyền để thực hiện việc đo đạc lại diện tích và cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phát hiện phía trước giáp đường thì chỉ còn lại 3,9m. Ông [T](#), bà [L1](#) là chủ sử dụng quyền sử dụng đất thuộc thửa 1349, TBD số 13 [thị trấn H](#) tiếp giáp với thửa đất của bà đã xây dựng tường gạch cao khoảng 2m, lán khoảng 1,1m ngang cập đường qua đất của bà, chiều dài ra phía sau đuôi đất khoảng 18m. Bà đã nhiều lần liên hệ với ông [T](#), bà [L1](#) để giải quyết vấn đề trên nhưng không được. Nay bà khởi kiện yêu cầu:

Ông [T](#), bà [L1](#) tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên đất, trả lại cho bà phần đất có chiều ngang khoảng 1,1m dài khoảng 18m thuộc thửa 1348 TBD số 13 tại [ấp G, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An](#).

Ngày 03/8/2023, Tòa án phối hợp Chi nhánh [Văn phòng Đ1](#) tiến hành thẩm định, đo đạc lại vị trí tranh chấp giữa bà với vợ chồng bà [L1](#), thì bà [L1](#) đã đập phần tường xây lán qua đất của bà. Hai bên đã thống nhất được ranh đất và đã cắm trụ làm ranh đất giữa bà với bà [L1](#), bà đồng ý phần đất phía trước giáp với đường đá xanh của bà có chiều ngang 4,08m theo Mảnh trích đo địa chính số 598-2023 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại [huyện Đ](#) lập và duyệt ngày 22/9/2023. Bà đề nghị Tòa án xác nhận ranh đất giữa bà và bà [L1](#) theo Mảnh trích đo địa chính số 598-2023 do

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại [huyện Đ](#) lập và duyệt ngày 22//9/2023 để bà được đi kê khai, đăng ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bị đơn bà [L1](#) trình bày: Nguồn gốc thửa đất 1349 TĐĐ số 13 tại [ấp G, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An](#) là của cha mẹ bà tặng cho bà và bà đã được [UBND huyện Đ](#) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên vào ngày 17/10/2013. Từ khi được cho đất bà đã xây nhà ở kiên cố ổn định trên phần đất này. Khi bà [L](#) mua đất thì gia đình bà đã xác định rõ ranh đất với bà [L](#) là trụ xi măng được cắm phía trước, dọc theo phần đất tường bà đã xây, đến trụ ranh đất phía sau. Năm 2019, bà xây tường rào phía trước sân theo vị trí của trụ xi măng có sẵn ở phía trước nên không có mời bà [L](#) đến xác nhận ranh đất. Nay bà đã đập phần tường rào phía trước sân và cũng đã thống nhất được ranh đất giữa thửa đất 1349 của bà với thửa đất 1348 của bà [L](#) theo như Mảnh trích đo địa chính số 598-2023 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại [huyện Đ](#) lập và duyệt ngày 22//9/2023.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông [S](#) trình bày: Ông là chồng của bà [L](#). Ông thống nhất với lời trình bày của bà [L](#). Ông để bà [L](#) toàn quyền quyết định trong vụ án. Ông có đơn xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông [T](#) trình bày: Ông là chồng của bà [L1](#). Ông thống nhất với lời trình bày của bà [L1](#). Ông có đơn đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan [T1](#) trình bày: Ông xác định năm 2018, ông có ký hợp đồng chuyên nhượng QSD đất cho bà [L](#) phần đất có diện tích 200m² thuộc thửa 1348 TĐĐ số 13 tại [ấp G, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An](#), giá chuyển nhượng 120.000.000 đồng, hai bên đã tiến hành giao nhận tiền xong. Còn việc cụ thể có đo đạc thực tế và giao ranh đất không thì do cha ông là ông [Trần Văn L2](#) thực hiện, ông không rõ, ông chỉ ký hợp đồng và nhận tiền. Nay bà [L](#) tranh chấp ranh đất với bà [L1](#), ông không có ý kiến, việc chuyển nhượng đã hoàn tất. Ông đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà [V](#) trình bày: Bà là vợ của ông [T1](#). Bà thống nhất với lời trình bày của ông [T1](#). Bà có đơn đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông [L2](#) trình bày: Ông là cha ruột của ông [T1](#), anh ruột của bà [L1](#). Nguồn gốc thửa 1348, TĐĐ số 13 tại [ấp G, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An](#) là của cha ông để lại cho ông [T1](#) và ông [T1](#) đã được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi bà [L](#) mua đất, ông với bà [L](#) cũng đã thỏa thuận thống nhất ranh đất với bà [L1](#), cụ thể có cắm trụ xi măng phía trước và phía sau nhà, ranh sẽ dọc theo phần nhà bà [L1](#) đã xây. Hai bên chỉ xác định ranh đất thực tế, không có lập giấy tay thỏa thuận, ông có yêu cầu bà [L](#) đề nghị cơ quan có thẩm quyền đo đạc diện tích thực tế, nhưng bà [L](#) không thực hiện. Nay bà [L](#) tranh

chấp với bà [L1](#), ông không có ý kiến. Ông đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Kiểm sát viên tại phiên tòa phát biểu:

Về tố tụng: Việc thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền. Về trình tự thủ tục đảm bảo theo quy định của tố tụng trong việc thu thập chứng cứ, xác minh. Tòa án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử thực hiện đúng chức năng nhiệm vụ và quyền hạn. Các bên đương sự thực hiện đúng tố tụng về quyền và nghĩa vụ.

Về nội dung: Do bị đơn bà [L1](#) đã đập phần tường rào phía trước sân, hai bên nguyên đơn, bị đơn cũng đã thống nhất cắm ranh đất xong nên đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận ranh đất giữa thửa đất số 1348 TĐĐ số 13 của bà [L](#) với thửa đất số 1349 TĐĐ số 13 tại [G, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An](#) theo Mảnh trích đo địa chính số 598-2023 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại [huyện Đ](#) lập và duyệt ngày 22/9/2023. Đối với chi phí tố tụng vụ án đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo qui định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền và quan hệ pháp luật cần giải quyết: Xét yêu cầu khởi kiện của bà [Nguyễn Thị Kim L](#) nêu trên, Hội đồng xét xử thấy quan hệ pháp luật cần giải quyết trong vụ án là: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất liên quan đến xác định ranh đất*” vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Phần đất tranh chấp: Phần đất tranh chấp thuộc thửa 1348 TĐĐ số 13 tại [áp G, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An](#) và bị đơn có thường trú tại [huyện Đ](#) nên Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a,c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Về tư cách tố tụng, thời hiệu và phạm vi giải quyết.

Bà [Nguyễn Thị Kim L](#) được xác định là nguyên đơn, bà [Trần Thị L1](#) được xác định là bị đơn; ông [Nguyễn Văn S](#), ông [Nguyễn Văn T](#), bà [Vũ Thị Cẩm V1](#), ông [Trần Văn T1](#), ông [Trần Văn L2](#) được xác định là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

Thời hiệu khởi kiện: nguyên đơn yêu cầu xác định ranh đất nên đối chiếu khoản 3 Điều 155 Bộ luật dân sự năm 2015 thể hiện việc tranh chấp quyền sử dụng đất không tính thời hiệu theo quy định. Bà [Nguyễn Thị Kim L](#) có quyền khởi kiện theo quy định Điều 186 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.3] Về việc yêu cầu xét xử vắng mặt: Ông [Nguyễn Văn S](#), ông [Nguyễn Văn T](#), bà [Vũ Thị Cẩm V](#), ông [Trần Văn T1](#), ông [Trần Văn L2](#) có yêu cầu xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các ông bà theo quy định tại Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.4] Chứng cứ, nghĩa vụ chứng minh và luật áp dụng:

Quá trình tố tụng: Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại phần đất lấn chiếm thuộc thửa 1348, TĐĐ số 13 tại [thị trấn H](#). Về chứng cứ nguyên đơn cung cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Biên bản hòa giải, Hồ sơ cấp giấy chứng nhận QSD đất cho ông [T1](#); Tòa án có thu thập biên bản thẩm định, Hồ sơ cấp giấy chứng nhận QSD đất cho bà [L](#), bà [L1](#), [M](#) trích đo địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại [huyện Đ](#) lập.

Tòa án xét xử trên cơ sở chứng cứ do người khởi kiện, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan cung cấp và chứng cứ do Tòa án thu thập khi thấy cần thiết theo quy định tại khoản 4 Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự 2015. Về chứng cứ chứng minh cho lời trình bày các đương sự Tòa án đã thu thập đầy đủ.

Thời điểm phát sinh tranh chấp Bộ luật dân sự 2015, Luật Đất đai năm 2013 đang có hiệu lực pháp luật nên được áp dụng.

Tòa án lập biên bản về việc công khai chứng cứ, hòa giải và đưa vụ án ra xét xử theo thủ tục chung. Tòa án xét xử trong phạm vi đương sự có yêu cầu. Các đương sự xác định đã tiếp nhận đầy đủ chứng cứ của nhau.

- Về nội dung: Nguyên đơn bà [L](#) yêu cầu bị đơn bà [L1](#), ông [S](#) tháo dỡ công trình xây dựng trả lại phần đất lấn chiếm thuộc thửa 1348 TĐĐ số 13 (thửa mới là 112, TĐĐ số 36) [thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An](#). Xét thấy, tại buổi thẩm định ngày 03/8/2023, bị đơn bà [L1](#) đã đập phần tường rào phía trước sân, các bên cũng đã tiến hành cắm trụ xi măng để xác định ranh giữa thửa 1348 TĐĐ số 13 (thửa mới là 112, TĐĐ số 36) và thửa 1349 TĐĐ số 13 (thửa mới là 115 TĐĐ số 36) theo Mảnh trích đo địa chính số 598-2023 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại [huyện Đ](#) lập và duyệt ngày 22/9/2023 và tại phiên tòa nguyên đơn, bị đơn vẫn giữ nguyên theo thỏa thuận tại buổi thẩm định, nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự thỏa thuận này.

[3]. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá và lập bản vẽ: Bà [L](#) có có nộp 23.522.000 đồng (đã chi phí hết). Do nguyên đơn và bị đơn đã thỏa thuận được giải quyết vụ án, bà [L](#) tự nguyện chịu ½ chi phí tố tụng, nên bà [L1](#) phải chịu ½ chi phí tố tụng là 11.761.000 đồng hoàn trả cho bà [L](#).

[4]. Về án phí: theo Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 và Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội hướng dẫn về án phí, lệ phí Tòa án, bà [Nguyễn Thị Kim L](#) tự nguyện chịu 300.000 đồng án phí nên ghi nhận .

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 5, Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 68, Điều 147, Điều 157, Điều 483; Điều 227, Điều 228, Điều 217, Điều 244, Điều 471 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 164, Điều 169 Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ Điều 100, Điều 106 và Điều 166, Điều 203 Luật Đất đai 2013;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của bà [Nguyễn Thị Kim L](#) về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất liên quan đến xác định ranh đất*” đối với bà [Trần Thị L1](#).

Xác định ranh đất giữa thửa 1348 TĐĐ số 13 (thửa mới là 112, TĐĐ số 36) và thửa 1349 TĐĐ số 13 (thửa mới là 115 TĐĐ số 36) theo Mảnh trích đo địa chính số 598-2023 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại [huyện Đ](#) lập và duyệt ngày 22/9/2023.

Bà [Nguyễn Thị Kim L](#) được kê khai đăng ký đứng tên quyền sử dụng đất thuộc 1348 TĐĐ số 13 (thửa mới là 112, TĐĐ số 36) tại [thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An](#) diện tích 200m², Loại đất ODT. Vị trí đất kèm theo Mảnh trích đo do [Chi nhánh V2](#) đăng ký đất đai tại [huyện Đ](#) lập và duyệt ngày 22/9/2023.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá và lập bản vẽ: Bà [Nguyễn Thị Kim L](#) tự nguyện chịu 11.761.000 đồng. Bà [Trần Thị L1](#) phải chịu 11.761.000 đồng và phải nộp hoàn trả cho bà [Nguyễn Thị Kim L](#).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất cơ bản do [Ngân hàng N](#) quy định tương ứng với thời gian chưa thi hành theo khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà [Nguyễn Thị Kim L](#) tự nguyện chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm sung ngân sách nhà nước. Số tiền này được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 375.000 đồng theo biên lai số 0009245 ngày 10/12/2021 tại Chi cục thi hành án huyện Đức Hòa. [H](#) lại cho bà [L](#) 75.000 đồng theo biên lai nêu trên.

5. Án xử sơ thẩm công khai, đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

6. 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 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 TÒA**

Nguyễn Thị Mộng Thúy