

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: 53/2025/DS-ST
Ngày: 05 - 6 - 2025
V/v tranh chấp 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 Hà Thị Mỹ Xuân.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Bà Nguyễn Thị Phụng.
- Ông Nguyễn Thanh Nghị.

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Diễm Quỳnh - 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: Ông Nguyễn Hoàng Duy - Kiểm sát viên.

Vào các ngày 16 tháng 5, ngày 05 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 134/2023/TLST-DS, ngày 10 tháng 5 năm 2023, về việc “Tranh chấp dân sự về quyền sử dụng đất và ranh giới quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: **76.2/2025/QĐXXST-DS ngày 08 tháng 4 năm 2025**; Quyết định hoãn phiên tòa số 69/2025/QĐST-DS, ngày 25 tháng 4 năm 2025; và Thông báo báo thay đổi thời gian mở phiên tòa số 10/TB-TA, ngày 22 tháng 5 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Ngô Trường K; sinh năm: 1949; Địa chỉ: Số F, ấp B, xã B, huyện L, tỉnh Đồng Tháp. Ông K có mặt tại phiên tòa ngày 16/5/2025, vắng mặt khi tuyên án.

- Bị đơn:

1/ Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1972; Địa chỉ: Số B, ấp T, xã B, huyện L, tỉnh Đồng Tháp. Ông S có mặt tại phiên tòa;

2/ Ông Trương Văn T, sinh năm 1960; Địa chỉ: Số A, ấp T, xã B, huyện L, tỉnh Đồng Tháp. Ông T có mặt tại phiên tòa;

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Phạm Thị B, sinh năm 1951; Địa chỉ: Số F, ấp B, xã B, huyện L, tỉnh Đồng Tháp. Bà B vắng mặt tại phiên tòa;

2/ Anh Ngô Trường G, sinh năm 1974; Địa chỉ: B H, Khóm F, Phường F, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. Anh G vắng mặt tại phiên tòa, có đơn xin vắng mặt;

3/ Cụ Nguyễn Văn T1, sinh năm 1945. Cụ T1 vắng mặt tại phiên tòa;

4/ Cụ Nguyễn Thị H, sinh năm 1947. Cụ H vắng mặt tại phiên tòa;

5/ Bà Nguyễn Ngọc L, sinh năm 1983. Bà L vắng mặt tại phiên tòa;

6/ Chị Nguyễn Thị Thúy H1, sinh năm 1990. Chị H1 vắng mặt tại phiên tòa;

7/ Chị Nguyễn Thị Thúy L1, sinh năm 2006. Chị L1 vắng mặt tại phiên tòa;

8/ Chị Nguyễn Thị Thúy H2, sinh năm 2002. Chị H2 vắng mặt tại phiên tòa;

9/ Cháu Nguyễn Hoàng K1, sinh ngày 15/12/2009. Cháu K1 vắng mặt tại phiên tòa;

Cùng địa chỉ: Số B ấp T, xã B, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Hoàng K1 là ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1972 và bà Nguyễn Ngọc L, sinh năm 1983; Cùng địa chỉ: Số B ấp T, xã B, huyện L, tỉnh Đồng Tháp. Ông S và bà L là người đại diện theo pháp luật (là cha mẹ của Nguyễn Ngọc K2). Ông S có mặt tại phiên họp, bà L vắng mặt tại phiên họp.

10/ Bà Huỳnh Kim T2, sinh năm 1960. Bà T2 vắng mặt tại phiên tòa;

11/ Anh Trương Văn T3, sinh năm 1983. Anh T3 vắng mặt tại phiên tòa;

12/ Chị Hồ Thị N, sinh năm 1984. Chị N vắng mặt tại phiên tòa;

13/ Chị Trương Thị Diễm S1, sinh năm 2007. Chị S1 vắng mặt tại phiên tòa;

Cùng địa chỉ: Số A ấp T, xã B, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

14/ Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Đồng Tháp; Địa chỉ: Quốc lộ H, Khóm B, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân huyện L là bà Trương Thị D - Quyền Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện L. Bà D vắng mặt có đơn đề nghị được vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 17/4/2023, đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 06/5/2024, đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 07/02/2025 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Ngô Trường K trình bày:

Nguồn gốc phần đất tranh chấp là của mẹ vợ ông K để lại cho vợ chồng ông K sử dụng từ trước năm 1975. Vợ chồng ông K xây ngôi nhà nền gạch bê tông trên phần đất này, không nhớ rõ kích thước căn nhà. Khi xây dựng căn nhà thì phần đất hai bên chiều ngang còn lại khoảng hơn 2m, phía sau còn lại hơn 2m. Khoảng năm 1983, ông K có thỏa thuận với cụ Nguyễn Văn T1 (là cha của ông Nguyễn Văn S) để được sử dụng phần đất giáp phía sau nhà của ông K (liền trước đất cụ T1) với diện tích ngang theo chiều ngang căn nhà của ông K, sâu vào hơn 2m, diện tích này là cái hầm, với giá hơn 1.000.000 đồng, ông K đã sang lắp cái hầm. Vợ chồng ông K sử dụng căn nhà và phần đất này đến năm 1996 thì giao nhà và đất lại cho con trai là anh Ngô Trường G quản lý, sử dụng. Khi con trai và con dâu ông K sử dụng có cất thêm nhà bếp phía sau nhà chính không nhớ rõ kích thước. Đến năm 2000, anh G làm ăn thất bại, ly hôn, bỏ nhà đi. Từ đó đến nay, căn bỏ trống, không ai sử dụng, nhưng ông K vẫn lui tới trông coi và quản lý căn nhà.

Khoảng năm 1992, ông K có đi đến Ủy ban nhân dân xã để đăng ký kê khai quyền sử dụng đất, nhưng cán bộ cho rằng diện tích nhỏ nên không cần kê khai. Từ đó đến nay ông K không đi kê khai nên phần đất này chưa được cấp quyền sử dụng.

Ông K khởi kiện yêu cầu các bị đơn là ông Nguyễn Văn S và Trương Văn T trả lại phần đất 80m² thuộc một phần thửa đất số 07, tờ bản đồ số 68, đất tọa lạc tại xã B thuộc quyền sử dụng của ông K.

Tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, ông Ngô Trường K rút lại yêu cầu về việc buộc ông Nguyễn Văn S, ông Trương Văn T không được quyền tranh cản ông K sử dụng diện tích đất với chiều ngang khoảng 10m, chiều dài 8m, tổng diện tích 80m², thuộc thửa đất số 07, tờ bản đồ 68, đất tọa lạc tại ấp T, xã B, huyện L. Đất chưa được cấp quyền sử dụng đất. Mà ông K chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất giữa thửa đất số 7, tờ bản đồ 68 của ông K đang trực tiếp quản lý sử dụng với hai thửa đất liền kề là thửa đất số 04 tờ bản đồ 68 do bị đơn ông Nguyễn Văn S đứng tên quyền sử dụng và thửa đất số 03 tờ bản đồ 68 do bị đơn ông Trương Văn T trực tiếp quản lý sử dụng nhưng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại phiên tòa ông K giữ nguyên yêu cầu tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất, Cụ thể:

- Ông Ngô Trường K yêu cầu Tòa án xác định ranh giới quyền sử dụng đất giữa thửa đất số 7, tờ bản đồ 68 của ông K đang trực tiếp quản lý sử dụng với thửa đất liền kề là thửa đất số 04 tờ bản đồ 68 của ông Nguyễn Văn S là các đường thẳng nối các điểm M5, M6, M7, M14, M13.

- Ông Ngô Trường K yêu cầu Tòa án xác định ranh giới quyền sử dụng đất giữa thửa đất số 7, tờ bản đồ 68 của ông K đang trực tiếp quản lý sử dụng với thửa

đất số 03 tờ bản đồ 68 do bị đơn ông Trương Văn T trực tiếp quản lý sử dụng là các đường thẳng nối các điểm M1, M4, M5.

Ông K thống nhất số đo diện tích thửa đất theo Sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L ký duyệt ngày 30/9/2024, ngày 02/4/2025; thống nhất với giá Biên bản định giá ngày 27/02/2024 của Hội đồng định giá do Tòa án thành lập, và thống nhất với các tài liệu chứng cứ mà các bên giao nộp và Tòa án thu thập.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phía bị đơn ông Nguyễn Văn S trình bày:

Ông S có đứng tên quyền sử dụng đối với thửa đất số 4 tờ bản đồ 68, tọa lạc tại xã B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số bìa DD 541442, số vào sổ cấp GCN: CS14387 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 21/3/2022. Thửa đất số 4 tờ bản đồ 68 của S có nguồn gốc của ông bà để lại cho cha ông S là cụ T1 cho lại ông S. Gia đình ông S sử dụng thửa đất này liên tục từ trước đến nay. Quyền sử dụng đất thửa đất số 4 tờ bản đồ 68 của S không thể chấp càm cố cho tổ chức cá nhân nào, bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông S đang giữ. Thửa đất của ông S liền kề với thửa đất số 07, tờ bản đồ số 68 mà ông Ngô Trường K đang quản lý sử dụng.

Ông S không tranh chấp gì với ông K đối với nguồn gốc, quá trình sử dụng, cũng như quyền sử dụng đất của thửa đất số 07, tờ bản đồ số 68. Mà chỉ không thống nhất ranh giới quyền sử dụng đất giữa thửa đất số 4 tờ bản đồ 68 của mình và thửa đất số 07, tờ bản đồ số 68 của ông K. Vì việc ông K xác định phạm vi đất của ông K đã lấn qua đất của ông S khoảng 3m chạy ngang 5m, diện tích 15m². Trên phần lấn chiếm này là căn nhà bếp của ông K, vì trước đây khoảng năm 1997, khi con trai và con dâu ông K ở trên đất, ông K hỏi mượn cha của ông S là cụ T1 diện tích đất này cất phần nhà bếp cho con trai và con dâu sử dụng. Thấy chỗ lồi xóm nên cha của ông S cho mượn phần đất trên để cất nhà bếp sử dụng. Đến năm 2000, vợ chồng con trai ông K ly hôn không còn sử dụng nữa, nhà để trống đến nay.

Nay ông S không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông K, vì theo ông S ranh giới giữa đất mình và ông K là các đường thẳng nối các điểm M12, M11, M10, M9, M8, A. Ông S không có yêu cầu phản tố gì đối với ông K, không ý kiến gì về phần tài sản của ông K có trên đất tranh chấp.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phía bị đơn ông Trương Văn T trình bày:

Ông T đang sử dụng thửa đất số 3 tờ bản đồ 68, tọa lạc tại xã B. Thửa đất số 3 tờ bản đồ 68 của ông T có nguồn gốc của ông bà để lại cho cha ông Tiếng, cha ông Tiếng cho lại ông T, hiện chưa được cấp quyền sử dụng. Gia đình ông T sử dụng thửa đất này liên tục từ trước đến nay, nhưng do không am hiểu pháp luật và sử dụng ổn định nên chưa đi kê khai để được cấp quyền sử dụng. Liền kề với thửa đất số 07, tờ bản đồ số 68 mà ông Ngô Trường K đang quản lý sử dụng.

Ông T không tranh chấp gì với ông K đối với nguồn gốc, quá trình sử dụng, cũng như quyền sử dụng đất của thửa đất số 07, tờ bản đồ số 68. Mà chỉ không thống nhất ranh giới quyền sử dụng đất giữa thửa đất số 3 tờ bản đồ 68 của mình và thửa đất số 07, tờ bản đồ số 68 của ông K. Vì việc ông K xác định phạm vi đất của ông K đã lấn qua đất của ông T khoảng ngang 1m đi vào 3m, diện tích 3m². Trên phần lấn chiếm này là một phần căn nhà bếp của ông K, vì trước đây khoảng năm 1997, khi con trai và con dâu ông K ở trên đất, ông K hỏi mượn của ông T diện tích đất này cất phần nhà bếp cho con trai và con dâu sử dụng. Thấy chỗ lồi xóm nên ông T cho mượn phần đất trên để cất nhà bếp sử dụng. Đến năm 2000, vợ chồng con trai ông K ly hôn không còn sử dụng nữa, nhà để trống đến nay.

Nay ông T không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông K, vì theo ông T ranh giới giữa đất mình và ông K là các đường thẳng nối các điểm M2, M3, A. Ông T không có yêu cầu phản tố gì đối với ông K, không ý kiến gì về phần tài sản của ông K có trên đất tranh chấp.

Tại phiên tòa, ông K, ông S và ông T cùng thống nhất số đo diện tích thửa đất theo các Sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L ký duyệt ngày 30/9/2024, ngày 02/4/2025; thống nhất với giá Biên bản định giá ngày 27/02/2024 của Hội đồng định giá do Tòa án thành lập, và thống nhất với các tài liệu chứng cứ mà các bên giao nộp và Tòa án thu thập. Các ông đều không giao nộp bổ sung tài liệu chứng cứ gì, không yêu cầu Tòa án thu thập chứng cứ khác và cũng không yêu cầu Tòa án triệu tập ai.

- *Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu:*

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa Thẩm phán chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đều thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Việc chấp hành pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng: những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt không lý do đã không thực hiện đúng các quy định pháp luật.

Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự, và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử: Áp dụng Điều 175 BLDS; Điều 170 Luật đất đai 2013: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc xác định ranh đất, cụ thể:

+ Ranh giới QSDĐ giữa thửa số 7 của ông K đang trực tiếp quản lý sử dụng với thửa đất liền kề là thửa số 4 của ông Nguyễn Văn S là các đường thẳng nối các điểm M5, M6, M7, M14, M13.

+ Ranh giới QSDĐ giữa thửa số 7 của ông K đang trực tiếp quản lý sử dụng với thửa đất liền kề số 3 do ông Trương Văn T trực tiếp quản lý sử dụng là các đường thẳng nối các điểm M1, M4, M5.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án 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:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu ranh chấp quyền sử dụng đất và ranh giới quyền sử dụng đất với các bị đơn. Từ đó xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “Tranh chấp quyền sử dụng đất và tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án, quy định tại Khoản 9 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự, quan hệ tranh chấp dân sự này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân cấp huyện, quy định tại Điều 35 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Do diện tích đất tranh chấp tọa lạc tại huyện L nên Tòa án nhân dân huyện Lập Vò thụ lý và giải quyết vụ án là đúng quy định tại Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Qua trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc tranh chấp quyền sử dụng đất, cụ thể ông K rút phần yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Văn S, ông Trương Văn T không được quyền tranh cản ông K sử dụng diện tích đất với chiều ngang khoảng 10m, chiều dài 8m, tổng diện tích 80m², thuộc thửa đất số 07, tờ bản đồ 68, đất tọa lạc tại ấp T, xã B, huyện L. Nên Hội đồng xét xử đình chỉ yêu cầu này của nguyên đơn là phù hợp quy định tại khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự để đình chỉ phần yêu cầu tranh chấp quyền sử dụng đất này của ông Ngô Trường K.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về nguồn gốc, tình trạng pháp lý các thửa đất của nguyên đơn Ngô Trường K, các bị đơn Nguyễn Văn S và Trương Văn T, các đương sự đều có ý kiến trình bày rõ ràng, không mâu thuẫn và không tranh chấp gì về nội dung này.

Các thửa đất tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất gồm: Thửa số 07, tờ bản đồ số 68 của ông Ngô Trường K đang trực tiếp quản lý sử dụng; thửa đất số 3 tờ bản đồ 68 của ông Trương Văn T đang trực tiếp quản lý sử dụng đều chưa được cấp quyền sử dụng đất. Đối với thửa đất 04, tờ bản đồ 68 của ông Nguyễn Văn S được cấp đổi từ thửa đất số 194, tờ bản đồ 4a được Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Văn T1, ngày 06/9/1991. Ông S đã nhận tặng cho phần đất này từ hộ ông T1 và được cấp đổi thành thửa đất 04, tờ bản đồ 68 theo theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số bìa DD 541442, số vào sổ cấp GCN: CS14387 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 21/3/2022.

[2.2] Về quá trình sử dụng đất và yêu cầu của nguyên đơn.

Nguyên đơn trình bày và được cả hai bị đơn đều thống nhất thừa nhận việc nguyên đơn là ông K đã sử dụng thửa đất số 07, tờ bản đồ số 68 bao gồm phần đất hiện đang tranh chấp ranh giới trong vụ án này để cất nhà ở từ khoảng 1996. Theo như ông K xác định phạm vi đất mà ông K sử dụng để xây dựng cả căn nhà cùng toàn bộ vật kiến trúc trên đất từ năm 1996 là không thay đổi so với hiện trạng hiện nay, vấn đề này ông S và ông T cũng thừa nhận.

Nguyên đơn Ngô Trường K yêu cầu:

- Xác định ranh giới quyền sử dụng đất giữa thửa đất số 7, tờ bản đồ 68 của ông K đang trực tiếp quản lý sử dụng với thửa đất liền kề là thửa đất số 04 tờ bản

đồ 68 của ông Nguyễn Văn S là các đường thẳng nối các điểm M5, M6, M7, M14, M13.

- Xác định ranh giới quyền sử dụng đất giữa thửa đất số 7, tờ bản đồ 68 của ông K đang trực tiếp quản lý sử dụng với thửa đất số 03 tờ bản đồ 68 do bị đơn ông Trương Văn T trực tiếp quản lý sử dụng là các đường thẳng nối các điểm M1, M4, M5.

Phạm vi các mốc giới này thể hiện đúng với hiện trạng của căn nhà và các vật kiến trúc của ông K.

Các bị đơn ông S và ông T không đồng ý mà cho rằng khoảng năm 1997, khi con trai và con dâu ông K ở trên đất, ông K hỏi mượn cha của ông S là cụ T1 phần đất để cất nhà bếp sử dụng. Do là chỗ lồi xóm nên cụ T1 (cha của ông S) và ông T đã đồng ý cho mượn. Nội dung này, do ông S và ông T trình bày, không được ông K thừa nhận, đồng thời ông S, ông T không chứng minh, được là cho mượn thế nào, diện tích bao nhiêu.

Ngoài ra, do phần đất các thửa 03 của ông S, 07 của ông K cùng tờ bản đồ số 68 đều chưa được cấp quyền sử dụng đất nên không có cơ sở để xác định diện tích đất là thừa hay thiếu so với thực tế. Riêng đối với diện tích cấp Giấy chứng nhận thửa đất số 04 tờ bản đồ 68 của ông Nguyễn Văn S là 1.855,8m² nhưng đo đạc thực tế có sai lệch. Theo tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện việc cấp quyền sử dụng thửa đất 04, tờ bản đồ 68 cho ông S đảm bảo trình tự thủ tục theo quy định. Hồ sơ cấp đất lần đầu thửa này bị thất lạc, không xác định được diện tích ban đầu, hiện thửa đất đã được cấp đổi sang bản đồ địa chính chính quy, việc tặng cho thửa 4 từ hộ ông T1 sang cho ông S không có đo đạc thực tế và không ký giáp ranh. Theo thông tin do cơ quan quản lý nhà nước về đất đai xác định diện tích đất ông S đang trực tiếp quản lý sử dụng hiện nay có tăng hay giảm là do trong quá trình sử dụng các bên tự xác định lại ranh đất.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy cần xác định ranh giới quyền sử dụng đất theo thực tế sử dụng đất, hiện trạng nhà ở và vật kiến trúc đã tồn tại nhiều năm trên đất. Căn cứ vào hiện trạng sử dụng đất đã ổn định nên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và giữ nguyên hiện trạng sử dụng đất là phù hợp với quy định tại Điều 175 của Bộ luật dân sự quy định về ranh giới giữa các bất động sản như sau:

“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, tỉa cành phần vượt quá, trừ trường hợp có thỏa thuận khác”.

[3] Lời phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa là có cơ sở nên chấp nhận.

[4] Về chi phí tố tụng: Gồm chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá đã chi là 4.292.000 đồng (Bốn triệu, hai trăm chín mươi hai nghìn đồng) phía nguyên đơn ông Ngô Trường K nộp tạm ứng và chi xong. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, các bị đơn phải chịu chi phí tố tụng trên nên buộc các bị đơn có nghĩa vụ hoàn trả số tiền này cho nguyên đơn là phù hợp với quy định tại các điều 157, 158, 165, 166 Bộ luật tố tụng dân sự.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ vào quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 20/12/2016 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, các bị đơn ông Nguyễn Văn S và ông Trương Văn T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, nguyên đơn ông Ngô Trường K không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Nhưng ông Trương Văn T là người cao tuổi và có đơn xin miễn tiền tạm ứng án phí và án phí thuộc trường hợp được quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 và Điều 14 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 nên chấp nhận cho ông T được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

6] Về quyền kháng cáo, thời hạn kháng cáo thực hiện theo quy định tại các điều 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 9 Điều 26; Điểm a khoản 1 Điều 35; Điểm a, c khoản 1 Điều 39; Điều 91; Điều 92; khoản 1 Điều 147; Điều 227; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng các điều 174, 175, 176, 246 Bộ luật dân sự; Điều 170, 171 và khoản 1 Điều 203 Luật đất đai; 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. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ngô Trường K về việc tranh chấp quyền sử dụng đất. Cụ thể, đình chỉ yêu cầu khởi kiện ông K về việc yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Văn S, ông Trương Văn T không được quyền tranh cản ông K sử dụng diện tích đất với chiều ngang khoảng 10m, chiều dài 8m, tổng diện tích 80m², thuộc thửa đất số 07, tờ bản đồ 68, đất tọa lạc tại ấp T, xã B, huyện L. Đất chưa được cấp quyền sử dụng đất.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ngô Trường K về tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất. Cụ thể:

- Xác định ranh giới quyền sử dụng đất giữa thửa đất số 7, tờ bản đồ 68 của ông Ngô Trường K đang trực tiếp quản lý sử dụng (chưa được cấp giấy) với thửa đất số 04 tờ bản đồ 68 của ông Nguyễn Văn S đứng tên quyền sử dụng đất là các đường thẳng nối các điểm M5, M6, M7, M14, M13.

- Xác định ranh giới quyền sử dụng đất giữa thửa đất số 7, tờ bản đồ 68 của ông K đang trực tiếp quản lý sử dụng (chưa được cấp giấy) với thửa đất số 03 tờ bản đồ 68 do bị đơn ông Trương Văn T trực tiếp quản lý sử dụng (chưa được cấp giấy) là các đường thẳng nối các điểm M1, M4, M5.

Cả ba thửa đất số 03, 04, 07 cùng tờ bản đồ 68 đều tọa lạc tại xã B, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

(Các điểm mốc được thể hiện theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò ngày 17/9/2024, và Sơ đồ đo đạc hiện trạng kèm theo được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L ký duyệt ngày 02/4/2025)

Ranh giới quyền sử dụng đất giữa các đương sự được xác định theo chiều thẳng đứng từ không gian xuống lòng đất. Các bên đương sự có nghĩa vụ tôn trọng di dời các tài sản, công trình và vật kiến trúc khác của mình có trên phần đất vượt quá phạm vi ranh đất đã được xác định. Các đương sự được đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh lại quyền sử dụng đất và đăng ký quyền sử dụng theo quy định của pháp luật.

2. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Văn S và ông Trương Văn T phải chịu phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản với số tiền **4.292.000 đồng (Bốn triệu, hai trăm chín mươi hai nghìn đồng)**. Do nguyên đơn ông Ngô Trường K đã nộp tạm ứng và chi xong, nên các bị đơn ông Nguyễn Văn S và ông Trương Văn T có nghĩa vụ trả lại cho ông Ngô Trường K số tiền **4.292.000 đồng (Bốn triệu, hai trăm chín mươi hai nghìn đồng)**.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Văn S phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là **300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng)**. Ông S chưa nộp.

- Ông Trương Văn T là người cao tuổi, có đơn xin miễn và được chấp nhận nên được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Do ông Ngô Trường K là người cao tuổi, có đơn xin miễn và được chấp nhận nên được miễn nộp tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm, nên không xem xét xử lý về tiền tạm ứng án phí của nguyên đơn.

4. Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Đối với các đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án này trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định.

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, 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, 7b 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:

- TAND tỉnh Đồng Tháp;
- VKSND huyện Lấp Vò;
- CC.THADS huyện Lấp Vò;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, VPTA.

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

(Đã ký)

Hà Thị Mỹ Xuân