TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BÌNH TÂN
TỈNH VĨNH LONG

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

Bản án số: 05/2023/DS-ST
Ngày: 09 - 02 - 2023
V/v tranh chấp "Quyền sử dụng đất (ranh đất)"

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BÌNH TÂN - TỈNH VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phan Kim Ngân

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Ngọc Đức

2. Ông Nguyễn Văn Sáu

- *Thư ký phiên tòa*: Ông Trần Thanh Điền - là Thư ký của Tòa án nhân dân huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa:* Ông Nguyễn Hoàng Danh - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 02 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 19/2021/TLST-DS ngày 26 tháng 02 năm 2021 về tranh chấp: "*quyền sử dụng đất (ranh đất)"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 03/2023/QĐXX-ST ngày 16 tháng 01 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **C**, sinh năm 1954. Địa chỉ cư trú: ấp M, xã T, huyện P, tỉnh Vĩnh Long (có mặt).

2. Bị đơn: Bà **K**, sinh năm 1966. Địa chỉ cư trú: ấp M, xã T, huyện P, tỉnh Vĩnh Long (có mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: **Ngân hàng X – Chi nhánh huyện P.** Địa chỉ: khóm Q, thị trấn S, huyện P, tỉnh Vĩnh Long (xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại đơn khởi kiện ngày 26/02/2021 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông C trình bày:

Ông có đứng tên quyền sử dụng đất thửa đất số 580, tờ bản đồ số 2, diện tích 8.190m^2, loại đất 1 lúa - 1 màu và thửa số 581, tờ bản đồ số 2, diện tích 1.340m^2, loại đất thổ quả cùng tọa ấp M, xã T, huyện P, tỉnh Vĩnh Long. Thửa 580 giáp với thửa đất số 33, tờ bản đồ số 15, diện tích 5.729,4m^2, đất lúa; thửa 581 giáp với thửa 38, tờ bản

đồ số 41, diện tích 1.078,5m^2, loại đất thổ vườn cùng tọa lạc ấp M, xã T, huyện P, tỉnh Vĩnh Long do bà K đứng tên quyền sử dụng đất. Trên phần đất ruộng, giữa đất của ông và bà K trước đây có con mương ngang khoảng 0,8 mét, dài khoảng 200m để làm ranh. Quá trình sử dụng đất phía bà K có lấp mương ranh và tự cắm trụ đá lấn chiếm qua đất ông; hai bên đã thỏa thuận nhiều lần để cắm lại mốc ranh nhưng bà K không đồng ý. Ông yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà K trả các phần đất lấn chiếm theo kết quả khảo sát đo đạc như sau: diện tích 34,2m^2 thuộc tách 47-2 (tách 581-2) + tách 38-2, loại đất CLN; diện tích 133,1m^2 thuộc tách 33-2 + tách 37-2 (tách 580-2), loại đất LUC; cùng tọa ấp M, xã T, huyện P, tỉnh Vĩnh Long. Ông xác định các diện tích đất nêu trên thuộc quyền sử dụng đất của ông. Ông yêu cầu Tòa án công nhận các diện tích tranh chấp trên là thuộc quyền sử dụng đất của ông. Ngoài ra ông không có yêu cầu nào khác.

- Tại tờ tường trình ngày 11/3/2021 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà K trình bày:

Nguồn gốc đất của bà do bà mua của ông N (là anh vợ của ông C) vào năm 1991, có làm giấy tay; phần đất có chiều ngang 29m, tổng diện tích 5.729m^2, loại đất ruộng với số vàng 10 chỉ vàng 24K. Khi mua đất của ông N bà không đo đạc, bà cũng không liên hệ cơ quan chuyên môn làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 2015 bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 33, tờ bản đồ số 15, diện tích 5.729,4m^2, loại đất lúa; hiện bà đang thế chấp quyền sử dụng đất tại Ngân hàng X - Chi nhánh huyện P. Riêng phần đất thổ vườn (đang cất nhà ở) giáp ranh với thửa 33 do cơ quan đo đạc đo thiếu đất chiều ngang khoảng 1,5m nên bà không đồng ý nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; vì vậy bà không xác định được số thửa, diện tích đất thổ vườn bà đang sử dụng.

Bà xác định phần đất ruộng của bà có giáp ranh với đất ruộng của ông C; phần đất thổ vườn của bà có giáp ranh với đất thổ vườn của ông C. Ranh đất giữa hai bên tổng cộng có 11 trụ ranh (trụ đá) từ phần đất vườn kéo dài đến phần đất ruộng; các trụ này do hai bên thống nhất cắm vì thời điểm năm 2004 hai bên có tranh chấp ranh đất với nhau, được cán bộ xã T giải quyết và lập biên bản. Bà cất nhà ở trên phần đất thổ vườn từ năm 1993 đến nay (giáp với phần diện tích đất thổ vườn ông C đang tranh chấp) nhưng ông C không nói gì. Phần mương ranh (đã có khi mua của ông N) kéo dài từ phần đất vườn đến phần đất ruộng dài khoảng 220m; đến năm 2004 bà lấp mương (do phía vợ ông C rãi miếng ve chai xuống mương), hiện nay mương chỉ còn khoảng 10m nằm trên phần đất vườn. Đến nay ông C cho rằng phần đất bà dư 2 mét, phần đất bên ông C thiếu 2 mét, bà không đồng ý. Bởi vì, khi bà mua đất từ ông N đất có chiều ngang là 29 mét; đến khi đo đất theo chương trình Vlap, do thời gian này bà phải nuôi chồng ở bệnh viện nên bà không dự buổi đo đạc được, ông C đã tự khai và chỉ ranh lấn qua phần đất của bà.

Bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông C. Bà xác định các phần đất tranh chấp theo kết quả khảo sát đo đạc: diện tích 34,2m^2 thuộc tách 47-2 (tách 581-2) + tách 38-2, loại đất CLN; diện tích 133,1m^2 thuộc tách 33-2 + tách 37-2 (tách 580-2), loại đất LUC; cùng tọa ấp M, xã T, huyện P, tỉnh Vĩnh Long là thuộc quyền sử dụng đất

của bà. Bà yêu cầu Tòa án công nhận các diện tích tranh chấp trên là thuộc quyền sử dụng đất của bà. Ngoài ra bà không có yêu cầu nào khác.

- *Tại văn bản số 166/NHNo-BT ngày 28/10/2021 Ngân hàng X – Chi nhánh huyện P có ý kiến:* Ngân hàng không yêu cầu Tòa án xử lý nợ vay trong vụ kiện tranh chấp này và xin vắng mặt tại tất cả các phiên tòa xét xử của Tòa án nhân dân huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long.

- *Tại phiên tòa:* các đương sự giữ nguyên yêu cầu.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

+ Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án.

+ Về việc giải quyết vụ án: đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 26, 35, 39, 147, 157 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 166, 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 3 Luật người cao tuổi; điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 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.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C, công nhận phần đất tranh chấp có diện tích 34,2m^2 thuộc tách 47-2 (tách 581-2) + tách 38-2 và phần đất có diện tích 133,1m^2 thuộc tách 33-2 + tách 37-2 (tách 580-2) là thuộc quyền sử dụng đất của bà K. Bà K có nghĩa vụ kê khai đăng ký lại quyền sử dụng đất được công nhận.

Chi phí khảo sát đo đạc và định giá: buộc ông C chịu toàn bộ.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Miễn án phí cho ông C

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: nguyên đơn ông C khởi kiện yêu cầu bị đơn bà K trả phần đất lấn chiếm thuộc thửa 580 và 581 do ông đứng tên quyền sử dụng đất vì cho rằng bị lấn chiếm; phần đất tranh chấp thuộc huyện Bình Tân nên tranh chấp và quan hệ pháp luật thuộc thẩm quyền thụ lý, giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bình Tân theo quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng X - Chi nhánh huyện P yêu cầu giải quyết vắng mặt. Do đó Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 xét xử vắng mặt Ngân hàng.

[2] Về nội dung:

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông C buộc bà K trả phần đất lấn chiếm theo kết quả khảo sát đo đạc.

Đất của ông C thuộc thửa đất số 47 (thửa 581) và thửa 37 (thửa 580); đất của bà K thuộc thửa đất số 38 và thửa 33 cùng tọa tại ấp M, xã T, huyện P, tỉnh Vĩnh Long.

Về nguồn gốc đất của ông C, gia đình ông sử dụng từ trước đến nay; phần đất của bà K là do bà nhận chuyển nhượng của ông N vào năm 1991. Trong quá trình sử dụng thì hai bên có cắm các trụ ranh - theo xác nhận của ông D là Trưởng ấp M (bút lục 40).

Theo kết quả khảo sát đo đạc của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Vĩnh Long thì phần đất của ông C thửa 581 phần không tranh chấp là 581-1 có diện tích 1701,6m^2 và thửa 580 phần không tranh chấp là 580-1 có diện tích 7529,1 m^2; phần đất của bà K thửa 38 phần không tranh chấp là 38-1 có diện tích 1073,4m^2 và thửa 33 phần không tranh chấp là 33-1 có diện tích 5701,0 m^2. Phần đất tranh chấp giữa ông C và bà K có diện tích 34,2m^2 thuộc tách 47-2 (tách 581-2) + tách 38-2, loại đất CLN và diện tích 133,1m^2 thuộc tách 33-2 + tách 37-2 (tách 580-2), loại đất LUC; trên diện tích đất tranh chấp không có vật kiến trúc và cây trồng. Như vậy, theo kết quả khảo sát đo đạc thì phần đất thửa 580 của ông C và thửa 33 của bà K đều giảm so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; riêng thửa 581 của ông C diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 1340m^2 so với diện tích hiện trạng sử dụng (không tính diện tích tranh chấp) là 1701,6m^2 thì diện tích tăng 361,6m^2.

Mặt khác, theo công văn số 1234/UBND-NC ngày 09/11/2022 của Ủy ban nhân dân huyện P (bút lục 61) xác định: phần đất diện tích 34,2m^2 thuộc tách 47-2 (tách 581-2) + tách 38-2 gồm các mốc 2, 3, 32, 23, 22, 2 là thuộc thửa số 38 (tư liệu bản đồ địa chính chính quy) của bà K và phần đất diện tích 133,1m^2 thuộc tách 33-2 + tách 37-2 (tách 580-2), gồm các mốc 32, 13, 31, 30, 29, 28, 27, 26, 25, 24, 23, 32 là thuộc thửa số 33 (tư liệu bản đồ địa chính chính quy) của bà K.

Từ những căn cứ trên, yêu cầu khởi kiện của ông C không được chấp nhận; đồng thời xác định phần đất tranh chấp diện tích 34,2m^2 thuộc tách 47-2 (tách 581-2) + tách 38-2 và diện tích 133,1m^2 thuộc tách 33-2 + tách 37-2 (tách 580-2) thuộc quyền sử dụng đất của bà K.

Xét quyền sử dụng đất thửa 33, tờ bản đồ số 15, diện tích 5.729,4m^2, loại đất lúa bà K đang thế chấp vay vốn tại Ngân hàng X - Chi nhánh huyện P; các bên chưa tranh chấp và không yêu cầu giải quyết nên Hội đồng xét xử dành một vụ kiện dân sự khác khi có yêu cầu.

[3] Về chi phí tố tụng (khảo sát đo đạc, định giá): buộc ông C phải chịu 8.364.485 đồng. Ông C đã nộp xong.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông C không được chấp nhận nên ông C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Tuy nhiên ông C là người cao tuổi, có yêu cầu miễn án phí nên được miễn án phí theo quy định điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14 và Điều 15 Nghị quyết số 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.

[5] Xét ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa là có căn cứ nên được chấp nhận như những nhận định trên.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng các Điều 166, 203 Luật đất đai năm 2013; khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, 157, 228, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 12, 14, 15 của Nghị quyết số 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. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông C về việc yêu cầu bà K trả quyền sử dụng đất có diện tích 34,2m^2 thuộc tách 47-2 (tách 581-2) + tách 38-2, loại đất CLN và diện tích 133,1m^2 thuộc tách 33-2 + tách 37-2 (tách 580-2), loại đất LUC cùng tọa ấp M, xã T, huyện P, tỉnh Vĩnh Long.

2. Công nhận phần đất diện tích 34,2m^2 thuộc tách 47-2 (tách 581-2) + tách 38-2, loại đất CLN gồm các mốc 2, 3, 32, 23, 22, 2 là thuộc thửa số 38 (tư liệu bản đồ địa chính chính quy) và phần đất diện tích 133,1m^2 thuộc tách 33-2 + tách 37-2 (tách 580-2), loại đất LUC gồm các mốc 32, 13, 31, 30, 29, 28, 27, 26, 25, 24, 23, 32 là thuộc thửa số 33 (tư liệu bản đồ địa chính chính quy) của bà K.

Bà K có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

(Kèm theo Trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 25/3/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Vĩnh Long)

3. Dành cho Ngân hàng X - Chi nhánh huyện P và bà K một vụ kiện dân sự khác khi có yêu cầu giải quyết số tiền vay.

4. Về chi phí tố tụng (khảo sát đo đạc, định giá): buộc ông C phải chịu 8.364.485 đồng. Ông C đã nộp xong.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Miễn án phí cho ông C

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, 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.

Đương sự có mặt được quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

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

(Đã ký)

Nơi nhận:
- TAND T. Vĩnh Long;
- VKSND H. Bình Tân;
- Chi cục THADS H. Bình Tân;
- Các đương sự;
- Lưu.

Phan Kim Ngân