TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN TAM NÔNG** **TỈNH ĐỒNG THÁP**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh Phúc**

Số: 64/2019/DS-ST
Ngày: 28/11/2019
"V/v tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TAM NÔNG - TỈNH ĐỒNG THÁP

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - chủ toạ phiên toà: Ông Lê Hoàng Vũ.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Thanh Hùng;
2. Ông Nguyễn Văn Sĩ.

Thư ký phiên toà: Ông Lê Trần Minh Châu - Thư ký Toà án nhân dân huyện Tam Nông.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tam Nông tham gia phiên toà: Bà Đàm Thị Mỏl - Kiểm sát viên.

Vào ngày 28 tháng 11 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tam Nông, mở phiên toà xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 310/2018/TLST-DS ngày 14 tháng 12 năm 2018, về việc "Tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 110/2019/QĐXXST-DS, ngày 01 tháng 11 năm 2019, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Phạm Thị Mỹ L, sinh năm 1960.

Địa chỉ: Ấp A, xã A, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Kim T1, sinh năm 1955.

Địa chỉ: Ấp A, xã A, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Đinh Thị Thạch T2, sinh năm 1985.

Địa chỉ: Ấp A, xã A, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

- *Người làm chứng:*

1/ Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1976;
2/ Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1970;
3/ Bà Huỳnh Thị D, sinh năm 1979;
4/ Ông Phạm Văn P, sinh năm 1936.
Cùng địa chỉ: Ấp A, xã A, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.
Bà L, bà T1 và bà T2 có mặt tại phiên tòa;
Ông T, bà H, bà D và ông P có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại đơn khởi kiện ngày 25/6/2018; biên bản lấy lời khai ngày 01/7/2019; ngày 10/10/2019; biên bản hòa giải ngày 08/7/2019 và tại phiên tòa bà Phạm Thị Mỹ L trình bày: Vào năm 1988 bà có sang nhượng của vợ chồng bà Nguyễn

Kim T1 1 phần đất, với giá là 100.000đ. Khi mua bán có làm giấy tay với nhau "Tờ nhượng huê lợi" ngày 27/7/1988. Phần đất bà sang nhượng của vợ chồng bà T1 có chiều ngang 42m, chiều dài khoảng 16,5m, diện tích 693m^2. Khi mua không có đo đạc thực tế, chỉ nói theo ranh đất của ông Hai T nhưng không xác định tại vị trí nào. Lúc đầu mua là đất hầm lạng, chưa sử dụng nên còn để đất trống, lúc bà sang nhượng thì có cây sắt phía sau nhà bà T1 để làm ranh, nhưng hiện nay đã không còn. Trước đó bà T1 có làm hàng rào tạm bằng kẽm gai, đến khoảng tháng 3/2018 bà T1 tự ý xây dựng bờ tường có chiều dài khoảng 20m, cao 2,8m chiều ngang 2 tất trên phần đất tranh chấp.

Nay yêu cầu bà T1 và bà T2 trả lại diện tích đất lấn chiếm như đo đạc thực tế chiều ngang giáp lộ 30 là 2,16m, chiều ngang sau hậu 0,62m, chiều dài 43,96m, diện tích 61m^2. Đồng thời xác định ranh đất giữa các bên như sau: Phía mặt tiền (giáp lộ 30) lấy mốc số 8 làm ranh giữa 2 bên, phía sau hậu (giáp đường cụm dân cư) lấy mốc 3 làm ranh giữa 2 bên. Nối mốc số 8 đến mốc số 3 thành một đường thẳng làm ranh giữa hai bên. Theo sơ đồ đo đạc của chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Tam Nông.

- *Tờ tường trình ngày 18/12/2018; biên bản lấy lời khai ngày 01/7/2019; biên bản hòa giải ngày 08/7/2019 và tại phiên tòa bà Nguyễn Kim T1 trình bày:* Vào năm 1988, vợ chồng bà có bán cho vợ chồng bà L 1 cái hầm lạng với giá là 100.000đ, khi bán cái hầm 2 bên có làm giấy tay với nhau (Tờ nhượng huê lợi ngày 27/7/1988), trong giấy mua bán chỉ nói bán cái hầm không có diện tích chiều ngang, chiều dài, cũng trong thời gian này bà có sang nhượng lại của ông Đinh Văn T (em chồng) 1 phần đất, cặp với cái hầm mà bà đã sang nhượng cho bà L, chiều ngang 35 mét, chiều dài 42 mét. Khi bà sang nhượng đất của ông T thì có đo đạc thực tế và đã có trồng trụ ranh. Năm 2004, bà có sang nhượng lại cho bà Nguyễn Thị T chiều ngang 6 mét, chiều dài 25 mét, tính từ ranh của bà L đo qua đất của bà. Sau khi bà T sang nhượng phần đất trên, thì có làm hàng rào ranh giữa bà L và bà T. Năm 2018, bà T sang nhượng phần đất trên lại cho con bà (T2), còn phần đất phía sau hậu giáp với đất của bà L, có trụ đá để làm ranh giữa 2 bên. Năm 2016 bà có xây hàng rào bằng bê tông chiều ngang 0,2 mét, chiều cao 2,5 mét, chiều dài khoảng 22 mét để làm ranh giữa 2 bên.

Nay bà L cho rằng bà lấn ranh đất của bà L chiều ngang phía mặt tiền (Quốc lộ 30 là 2,16 mét), chiều ngang sau hậu 0,62 mét, chiều dài 43,96 mét. Tổng diện tích là 61m^2, bà không đồng ý theo yêu cầu của bà L vì bà không có lấn ranh đất của bà L.

Bà yêu cầu xác định ranh đất giữa 2 bên như sau: Phía mặt tiền (Quốc lộ 30) lấy mốc số 7 là ranh giữa 2 bên, phía sau hậu (giáp đường cụm dân cư) lấy mốc số 4 là ranh giữa 2 bên.

Nối từ mốc số 7 đến mốc 4 thành một đường thẳng có chiều dài là 43,96 mét là ranh đất giữa 2 bên.

Theo sơ đồ đo đạc của chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Tam Nông.

- *Tại biên bản lấy lời ngay 01/7/2019; biên bản hòa giải ngày 08/7/2019 và tại phiên tòa bà Đinh Thị Thạch T2 trình bày:* Phần đất của bà đang quản lý và sử dụng hiện nay, có nguồn gốc trước đây của mẹ bà (bà T1) bán cho ông Hồ

Văn V, chiều ngang 6 mét, chiều dài 25 mét, khi bán có làm giấy tay, lúc ông V sử dụng phần đất trên thì có xây thêm nhà bằng bê tông, để làm ranh giữa ông V và bà L. Sau đó ông V bán phần đất trên lại cho bà Nguyễn Thị T, khi bà T sử dụng thì có làm hàng rào bằng lưới B40 (hàng rào hiện nay), để làm ranh giữa bà L với bà T. Năm 2018, bà T sang nhượng phần đất trên lại cho b, chiều ngang 6 mét, chiều dài 25 mét, khi sang nhượng có làm thủ tục sang tên theo quy định, hiện bà đang đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đối với phần đất phía sau hậu, giáp với đất của bà L có trụ đá để làm ranh giữa 2 bên. Năm 2016, mẹ bà có xây hàng rào bằng bê tông chiều ngang 0,2 mét, chiều cao 2,5 mét, chiều dài khoảng 22 mét để làm ranh giữa 2 bên. Năm 2017, mẹ bà làm thủ tục tặng cho bà phần đất thuộc thửa 2049, tờ bản đồ số 04, do bà đang đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi mua đất của bà T, bà có sử dụng định làm quán bán nước có tôn nền bằng xi măng cao khoảng 5 tất, nhưng phía bà L ngăn cản không xây dựng được tiếp.

Phần đất của bà từ trước đến nay phía trước Quốc lộ 30, có hàng rào B40 sát nhà bà H làm ranh giữa 2 bên, phía sau có trụ đá để dùng làm ranh đất giữa hai bên.

Nay bà L cho rằng bà lấn ranh đất của bà L chiều ngang phía mặt tiền (Quốc lộ 30 là 2,16 mét), chiều ngang sau hậu 0,62 mét, chiều dài 43,96 mét. Tổng diện tích là 61m^2, yêu cầu bà bà trả lại phần đất trên, bà không đồng ý, vì bà không có lấn ranh đất của bà L.

Yêu cầu xác định ranh đất giữa 2 bên như sau: Phía mặt tiền (Quốc lộ 30) lấy mốc số 7 là ranh giữa 2 bên, phía sau hậu (giáp đường cụm dân cư) lấy mốc số 4 là ranh giữa 2 bên.

Nối từ mốc số 7 đến mốc 4 thành một đường thẳng có chiều dài là 43,96 mét là ranh đất giữa 2 bên.

Theo sơ đồ đo đạc của chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Tam Nông.

Tại phiên tòa hôm nay, đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của mình đối với vụ án trên như sau:

Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cho đến khi xét xử tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký và các đương sự đều chấp hành đúng theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự, Viện kiểm sát không có ý kiến, kiến nghị gì về phần tố tụng.

Về đường lối giải quyết vụ án: Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 175 Bộ luật dân sự; Điều 166, Điều 203 Luật Đất đai. Bác yêu cầu của bà L đối với bà T1 và bà T2.

Giữ y hiện trạng phần đất tranh chấp cho bên bà T2 tiếp tục quản lý và sử dụng. Xác định ranh đất giữa bên bà L với bên bà T1 là nối từ mốc số 7 đến mốc số 4 thành 1 đường thẳng có chiều dài là 43,96 mét ranh đất giữa hai bên. Theo sơ đồ đo đạc ngày 27/3/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Tam Nông và biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử xét thấy:

Phần đất tranh chấp giữa bên bà L với bà T1 và bà T2 có diện tích là 61m^2 (chiều ngang giáp Quốc lộ 30 là 2,16 mét, chiều dài 43,94 mét, chiều ngang sau hậu là 0,62 mét, theo sơ đồ đo đạc ngày 27/3/2019 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Tam Nông.

Trên phần đất tranh chấp có 1 hàng rào bằng lưới B40 (phía mặt tiền) chiều dài khoảng 10 mét và 1 hàng rào bằng bê tông (hàng rào phía sau hậu), chiều ngang 0,2 mét, chiều cao 2,5 mét, chiều dài 21,96 mét của bà T1 xây.

[1] Tại phiên tòa, bà L1ệ yêu cầu bà T1 di dời hàng rào bằng bê tông và hàng rào bằng lưới B40, giao trả lại phần đất đã lấn chiếm có diện tích là 61m^2 (chiều ngang phía mặt tiền (Quốc lộ 30) là 2,16 mét, chiều dài 43,96 mét, chiều ngang sau hậu là 0,62 mét). Yêu cầu xác định ranh đất giữa 2 bên như sau: Phía mặt tiền (Quốc lộ 30) lấy mốc số 8 là ranh giữa 2 bên, phía sau hậu (giáp đường cụm dân cư) lấy mốc số 3 là ranh giữa 2 bên.

Nối từ mốc số 8 đến mốc 3 thành một đường thẳng có chiều dài là 43,96 mét là ranh đất giữa 2 bên. Theo sơ đồ đo đạc ngày 27/3/2019 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Tam Nông.

Bà T1 và bà T2 không đồng ý theo yêu cầu của bà L vì cho rằng không có lấn ranh đất của bà L. Yêu cầu xác định ranh đất giữa các bên như sau: Phía mặt tiền (giáp lộ 30) lấy mốc số 7 làm ranh giữa 2 bên, phía sau hậu (giáp đường cụm dân cư) lấy mốc 4 làm ranh giữa 2 bên. Nối mốc số 7 đến mốc số 4 thành một đường thẳng làm ranh giữa hai bên.

[2] Xét yêu cầu của bà L là không có căn cứ để chấp nhận, bởi vì, trong quá trình thu thập chứng cứ và tại phiên tòa thể hiện: Nguồn gốc phần đất của bà L đang quản lý và sử dụng hiện nay là của vợ chồng bà T1 sang nhượng lại vào năm 1988, khi sang nhượng có làm giấy tay với nhau, căn cứ vào giấy tay sang nhượng đất giữa các bên không thể hiện phần đất bà T1 sang nhượng cho bà L, có chiều ngang bao nhiêu mét, chiều dài bao nhiêu mét. Từ khi bà T1 giao đất cho bà L quản lý và sử dụng từ năm 1988 cho đến nay, các bên không có ý kiến hay tranh chấp gì đối với phần đất trên. Trong quá trình thu thập chứng cứ và tại phiên tòa, bà L cho rằng trước đây phần đất giữa bà và bà T1 giáp nhau, có trụ sắt để làm ranh, nhưng trong quá trình sử dụng, các bên đã sang lấp làm mất trụ sắt ranh trên, hiện nay bà cũng không xác định được trụ sắt ranh ở vị trí nào. Tại phiên tòa, bà L trình bày: Phần đất của bà T1 giáp ranh với bà (phần đất tranh chấp), trước đây là của ông V, trong quá trình ông V sử dụng, ông V có xây sân nhà bằng bê tông. Đến khoảng năm 2004, ông V bán phần đất trên lại cho bà T, sau khi bà T sang nhượng đất của ông V, bà T có xây hàng rào bằng lưới B40 (hàng rào hiện nay) ngay thềm nhà mà ông V đã xây bằng bê tông để làm ranh giữa 2 bên. Trong quá trình ông V xây thềm nhà, bà T làm hàng rào bằng lưới B40, bà L không có ý kiến hay tranh chấp gì với ông V và bà T, cho đến năm 2018, bà T2 sang nhượng lại phần đất trên của bà T để sử dụng, thì bà L mới phát sinh tranh chấp. Mặc khác, phần diện tích đất giáp ranh với bên bà T2 hiện nay, bà L đã sang nhượng lại cho bà T vào năm 2000. Tại giấy sang nhượng đất

ngày 01/5/2000, giữa bà L và bà T thể hiện: Bà L bán cho bà T phần đất thổ cư, chiều ngang 4,5 mét, chiều dài 21 mét. Hướng tây giáp đất ông Phúc (cha bà T2)…. Sau khi bà L sang nhượng đất cho bà T, bà T cho bà H thuê cất nhà ở, vị trí căn nhà của bà H hiện nay, cặp sát ranh đất của bà T2. Như vậy, phần giáp Quốc lộ 30 hiện nay, bà L không còn phần đất nào giáp với đất của bà T1 và bà T2 hết, nên việc bà L yêu cầu bà T1 và bà T2 giao trả lại phần diện tích phía mặt tiền (Quốc lộ 30) là không có căn cứ chấp nhận.

[3] Đối với phần đất phía sau hậu, bà L cho rằng bà T1 sử dụng lấn qua đất của bà có chiều ngang là 0,62 mét, xét thấy lời trình bày này cũng không có căn cứ chấp nhận, bởi vì, qua xem xét thẩm định tại chổ, phần đất phía sau hậu giữa bà L và bà T1 giáp nhau có 1 trụ đá, theo bà T1 trụ đá trên là ranh đất giữa 2 bên, bà L cho rằng trụ đá trên không phải là trụ đá ranh nhưng bà không có chứng cứ gì để chứng minh bên bà T1 lấn đất của bà. Hơn nữa, trong quá trình sử dụng đất, bên bà T1 có xây hàng rào bằng bê tông để xác định ranh giữa các bên (hàng rào hiện nay), trong quá trình bà T1 xây hàng rào, bên bà L biết nhưng không có ý kiến hay tranh chấp gì. Mặc khác, căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà L hiện nay thể hiện: Phần đất của bà L thuộc thửa 484 có diện tích là 824m^2, qua xem xét thẩm định tại chổ phần đất thuộc thửa 484 có diện tích là 857m^2 (không tính phần diện tích đang tranh chấp) thừa 33m2, nên không có căn cứ để xác định bên bà T1 lấn ranh đất của bà L, nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của bà L.

[4] Trong quá trình thu thập chứng cứ và tại phiên tòa, các bên thỏa thuận giá trị đất tranh chấp hiện nay có giá là 1.000.000đ/m^2, việc thỏa thuận này phù hợp với giá trị đất thực tế tại địa phương, nghĩ nên căn cứ vào giá đất trên để tính án phí là phù hợp và đúng theo quy định.

[5] Do yêu cầu của bà L là không có căn cứ chấp nhận nên bà L phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chịu án phí theo quy định.

Đối với đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tham gia phiên tòa, phù hợp với các chứng cứ đã được thu thập trong hồ sơ và diễn biến tại phiên tòa, phù hợp với các quy định của pháp luật, nghĩ nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 175 Bộ luật Dân sự; Điều 106; 166 Luật Đất đai; Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 3 Điều 26 Nghị quyết số 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/ Bác yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Mỹ L đối với bà Nguyễn Thị Kim T1 và bà Đinh Thị Thạch T2 về việc yêu cầu trả lại phần đất lấn chiếm và yêu cầu xác định lại ranh đất.

2/ Ranh đất giữa bà Phạm Thị Mỹ L đối với bà Nguyễn Thị Kim T1 và bà Đinh Thị Thạch T2 được xác định như sau:

Hướng Đông, giáp với đường nội bộ cụm dân cư, lấy từ mốc số 2 (nơi giáp nhau giữa thửa 2048 và 2049) đo qua đất của bà T2 đến hàng rào bê tông của bà T1 xây có chiều dài là 14,62 mét, là ranh giữa hai bên.

Hướng Tây, giáp với Quốc lộ 30, lấy từ mốc số 1 (nơi giáp nhau giữa thửa 2046 và 2047) đo qua đất của bà T2 đến hàng rào bằng lưới B40 của bà T1 (mốc số 7) có chiều dài là 14,66 mét, là ranh giữa hai bên.

Nối từ mốc số 7 đến mốc số 4 thành 1 đường thẳng có chiều dài là 43,96 mét là ranh giữa 2 bên.

Theo sơ đồ đo đạc ngày 27/3/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký QSD đất và biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 27/3/2019 của Tòa án.

Ranh giới quyền sử dụng đất giữa các bên được xác định theo chiều thẳng đứng từ không gian đến lòng đất.

Cây cối, tài sản, vật kiến trúc của bên nào lấn chiếm ranh đất, phải có nghĩa vụ đốn bỏ, tháo dở, di dời theo quy định của pháp luật để đảm bảo quyền sử dụng đất giữa các bên.

3/ Bà Phạm Thị Mỹ L phải chịu tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 2.641.000đ (Hai triệu sáu trăm bốn mươi mốt nghìn đồng) (đã nộp xong).

4/ Về án phí: bà Phạm Thị Mỹ L phải chịu 3.050.000đ (Ba triệu không trăm năm mươi nghìn đồng), tiền án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà bà L đã nộp là 412.000đ, theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0001570, ngày 14/12/2018, tại Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Tam Nông. Bà L còn phải nộp tiếp 2.638.000đ (Hai triệu sáu trăm ba mươi tám nghìn đồng).

Báo cho các đương sự biết, có quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án hôm nay.

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, 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.

Nơi nhận:
- Phòng GĐKT Toà án Tỉnh;
- VKSND huyện Tam Nông;
- Chi cục THADS huyện Tam Nông;
- Các đương vụ trong vụ án;
- Lưu hồ sơ, văn phòng.

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

(đã ký)

Lê Hoàng Vũ