

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN VĨNH THẠNH
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Bản án số: 23/2017/DS-ST

Ngày: 15/9/2017

*“V/v tranh chấp quyền sử
dụng đất (ranh giới đất)”*.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN VĨNH THẠNH, THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Bảo Anh

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Mai Thanh Bình

2. Ông Đặng Công Văn

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Văn Hạnh - Thư ký Tòa án nhân dân huyện
Vĩnh Thạnh, thành phố Cần.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Thạnh, thành phố Cần
Thơ tham gia phiên tòa:** Bà Lê Thị Kim Loan - Kiểm sát viên.

Trong ngày 15 tháng 9 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Vĩnh
Thạnh, TP.Cần Thơ, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số
35/2016/TLST-DS ngày 04 tháng 5 năm 2016 về việc *“Tranh chấp quyền sử
dụng đất (ranh giới đất)”* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số:
43/2017/QĐST-DS ngày 23 tháng 8 năm 2017, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Bà Trần Thị N, sinh năm 1966

1.2. Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1963

Người đại diện theo ủy quyền cho ông M: bà Trần Thị N (theo văn bản ủy
quyền ngày 27/02/2017)

Cùng nơi cư trú: ấp Phụng Thạnh, xã T, huyện V, TP. Cần Thơ.

2. Bị đơn: Bà Lại Thị Kim S, sinh năm 1965

Nơi cư trú: ấp Phụng Thạnh, xã T, huyện V, TP. Cần Thơ.

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

Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1962 (chồng bà S, cùng nơi cư trú với bà S).

(Bà N, bà S có mặt, các đương sự khác vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại Đơn khởi kiện ngày 21/4/2016; Đơn khởi kiện bổ sung ngày 14/7/2016 và lời trình bày của nguyên đơn bà Trần Thị N (đồng thời là đại diện cho đồng nguyên đơn ông Nguyễn Văn M) trong quá trình tố tụng:

Hộ bà Trần Thị N, ông Nguyễn Văn M sử dụng thửa đất số 1198, diện tích 200m², loại đất ở nông thôn (ONT), tờ bản đồ số 01, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số CH00124, được Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Thạnh, thành phố Cần Thơ cấp ngày 28/7/2010.

Nguồn gốc thửa đất nêu trên do nhận chuyển nhượng lại từ bà Nguyễn Thị H (hiện không còn sinh sống ở địa phương, không rõ địa chỉ) vào năm 2000. Khi đó, bà H có giao cho bà giấy nhượng đất viết tay được lập giữa bà H với bà lại Thị Kim S, lập ngày 25/8/1993. Gia đình của bà sử dụng thửa đất 1198 liên tục từ năm 2000 cho đến nay.

Năm 2003, gia đình của bà xây lại nhà trên thửa đất 1198 và có chừa phần đất tiếp giáp thửa 2044 do hộ bà Lại Thị Kim S sử dụng, chiều ngang khoảng 20cm, chạy dài từ trước ra sau cho thông thoáng. Khoảng năm 2005 - 2006, bà S xây nhà trên thửa đất 2044 thì xây chiếm luôn phần đất tiếp giáp đó.

Qua kết quả đo đạc (lần sau cùng vào ngày 04/4/2017), bà và ông M yêu cầu bà S phải có trách nhiệm trả lại phần đất mà bà S đã xây nhà + vật kiến trúc (tường rào) lấn qua thửa đất 1198 (chỉ tính phần đất nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không tính diện tích đất 5,6m² nằm trong hành lang lộ giới Quốc lộ 80): chiều ngang phía trước và sau là 0,28m; chiều dài một cạnh nằm về phần đất thửa 1198 là 20,52m; cạnh chiều dài giáp thửa đất 2044 là 20,5m; diện tích 5,8m²). Phần tài sản của bà S nằm trên đất tranh chấp thì bà S phải tự tháo dỡ.

Ngoài ra, tại thời điểm bà S xây nhà vào năm 2005 – 2006 trên thửa đất 2044 của bà S, gây thiệt hại làm cho vách tường nhà của bà bị nứt, nên bà và ông M yêu cầu S phải bồi thường thiệt hại số tiền 50 triệu đồng. Nhưng tại buổi hòa giải tại Tòa án vào ngày 07/7/2017, bà xin rút lại yêu cầu khởi kiện về việc đòi bà S bồi thường thiệt hại số tiền 50 triệu đồng.

- *Bị đơn bà Lại Thị Kim S trình bày:*

Bà Nguyễn Thị H – người nhận chuyển nhượng đất của bà vào năm 1993 (bà H chuyển nhượng lại cho vợ chồng bà N, ông M thừa đất 1198) hiện nay bà không rõ địa chỉ bà H ở đâu. Vì sau khi bà H sang nhượng lại đất cho vợ chồng bà N, ông M thì bà H đã không còn sinh sống ở địa phương.

Tờ giấy viết tay, ghi ngày 25/8/1993, nội dung bà sang nhượng đất và nhà lá trên đất cho bà H mà bà N cung cấp cho Tòa án là do bà ký tên (bút lục số 164). Tuy nhiên, bà chỉ giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H giữ, sau này bà H tự đi làm thủ tục chuyển quyền sử dụng cho bà H đứng tên. Sau đó, bà H sang nhượng lại cho bà S. Khi chuyển quyền sử dụng đất từ bà qua cho bà H và khi bà H sang nhượng đất lại cho bà N thì bà không hay biết. Đồng thời khi bà N đi làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất từ bà H qua tên bà N, ông M thì bà có ký tên vào một tờ giấy mà không xem nội dung tờ giấy này là gì.

Đất của bà sang nhượng cho bà H thừa 1198 có nguồn gốc là của cha ruột là ông Lại Văn Lắm (đã mất cách nay hơn 10 năm) cho bà nhưng không sử dụng nên bà mới sang nhượng lại cho bà H.

Thửa đất 2044 do bà đại diện hộ đứng tên quyền sử dụng và xây nhà ở (liền kề đất của bà N) có nguồn gốc là của anh ruột của bà tên Lại Văn Út C từ năm 2003 có chiều ngang 06m, chiều dài bà không rõ bao nhiêu, diện tích theo giấy được cấp là 132m².

Năm 2005, bà xây nhà trên thửa đất 2044 (bà N xây nhà trước bà khoảng 03 năm), khi bà xây nhà, bà đã nhìn thấy tường nhà của bà N đã bị nứt sần. Nhà của bà và nhà của bà N còn khoảng hở. Tại thời điểm bà xây nhà, thì phần ô văng nhà của bà có chạm vách tường nhà của bà N thì bà N có cự cãi nên bà kêu thợ sửa lại, không va chạm nữa. Vách tường nhà của bà nằm riêng biệt nhà của bà N (không chồng lấn).

Bà không lấn chiếm đất của bà N, đồng thời việc bà xây nhà cũng không ảnh hưởng gì đến căn nhà của bà N nên không chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại theo yêu cầu của vợ chồng bà N (trường hợp bà N có yêu cầu bồi thường).

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 2044 do bà đứng tên số 00246, cấp ngày 27/10/2013, trước đây bà có thể chấp vay tiền ở Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn – Chi nhánh huyện Vĩnh Thạnh nhưng hiện tại bà

đã trả nợ xong cho Ngân hàng và nhận lại giấy đất (đã giao nộp bản sao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Tòa án).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn C là chồng của bị đơn bà Lại Thị Kim S, thống nhất theo lời trình bày của bà S. Vì sức khỏe không đảm bảo để tham gia tố tụng nên ông xin được vắng mặt khi hòa giải, xét xử vụ án.

Tại phiên tòa, các đương sự vẫn giữ nguyên ý kiến, yêu cầu. Nguyên đơn xin rút lại yêu cầu buộc bị đơn bồi thường thiệt hại số tiền 50 triệu đồng (do bị đơn xây nhà gây thiệt hại), vì chưa có điều kiện chứng minh thiệt hại.

Ý kiến của Kiểm sát viên: Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Thạnh thụ lý vụ kiện “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” giữa nguyên đơn và bị đơn là đúng thẩm quyền, Tòa án đã thu thập chứng cứ đầy đủ, chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu đúng thời hạn luật định. Hội đồng xét xử sơ thẩm đã thực hiện các bước của phiên tòa sơ thẩm đúng thủ tục tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vì không đủ cơ sở.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

Nguyên đơn cho rằng, bị người sử dụng đất liền kề là bà Lại Thị Kim S lấn chiếm đất thuộc quyền sử dụng của mình, khi hòa giải tranh chấp đất đai các bên không thương lượng được ranh giới đất nên phát sinh tranh chấp. Chính quyền địa phương đã tổ chức hòa giải theo quy định của Luật Đất đai nhưng không thành, nguyên đơn và bị đơn đều đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên vụ án được Tòa án thụ lý giải quyết theo thủ tục chung.

Ông Nguyễn Văn C là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án vắng mặt tại phiên tòa nhưng có ý kiến yêu cầu xét xử vắng mặt, vì lý do sức khỏe. Căn cứ vào khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt ông C.

[2] Về nội dung:

Hộ bà Trần Thị N, ông Nguyễn Văn M là chủ sử dụng thửa đất 1198, diện tích được cấp là 200m² (loại ONT, không tính đất thuộc hành lang lộ giới Quốc

lộ 80) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số CH00124, do Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Thạnh, thành phố Cần Thơ cấp ngày 28/7/2010, đất tọa lạc tại ấp Phụng Thạnh, xã T, huyện V, thành phố Cần Thơ. Liên kế thửa đất 1198 là thửa đất 2044 do hộ bà Lại Thị Kim S đứng tên chủ sử dụng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00246, do Ủy ban nhân dân huyện Thốt Nốt cũ (nay là huyện Vĩnh Thạnh) cấp ngày 27/10/2003.

[3] Khi Tòa án thành lập hội đồng đo đạc, thẩm định tài sản vào ngày 04/8/2016 để làm căn cứ giải quyết tranh chấp giữa hộ bà N và bà S thì phát sinh hộ ông Lại Văn Út N sử dụng thửa đất 1199, liền kề phía sau hậu thửa đất 1198 nhưng giữa bà N và ông Út N cũng có tranh chấp về ranh giới đất nên bà N có làm đơn khởi kiện đối với ông Út N, đòi ông phải trả phần đất chiều ngang 08m, bề hậu ra sau 01m (Bản trích đo địa chính ngày 25/8/2016 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ ghi nhận, phần diện tích đất tranh chấp giữa bà N và ông Út N là $7,6m^2$). Nhưng sau đó, bà N và ông Út N đã tự thỏa thuận về ranh giới đất. Khi đo đạc đất, thẩm định tài sản lần sau vào ngày 04/4/2017 thì giữa bà N và ông Út N không còn tranh chấp ranh giới đất nên đến ngày 07/7/2017, bà N làm đơn xin rút lại đơn khởi kiện đối với ông Út N. Như vậy, kết quả đo đạc vào ngày 04/4/2017, được thể hiện tại Mảnh trích đo địa chính số 141-2017 ngày 08/6/2017 (bút lục số 78) của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Vĩnh Thạnh, thành phố Cần Thơ sẽ được làm căn cứ để giải quyết vụ án.

[4] Hộ bà N, ông M được cấp quyền sử dụng thửa đất 1198, diện tích $200m^2$ nhưng hiện đang sử dụng theo thực tế không tính phần diện tích đất có tranh chấp là $160m^2$, chênh lệch thiếu so với giấy đất là $40m^2$. Hộ bà S được cấp quyền sử dụng thửa 2044 là $132m^2$ nhưng hiện đang sử dụng theo thực tế không tính phần diện tích đất có tranh chấp là $112m^2$, chênh lệch thiếu so với giấy đất là $20m^2$.

Theo tài liệu hồ sơ địa chính được trích lục, thửa đất 1198 của bà N, ông M có được do nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị H vào năm 2000, đến năm 2010 thì làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho hộ bà N, ông M đứng tên, còn trước đó thì bà S chuyển nhượng cho bà H thửa đất này. Theo Biên bản thẩm tra xác minh lập ngày 29/4/1997 (thủ tục sang tên từ bà S cho bà H) thì thửa đất 1198 có chiều ngang là 08m, chiều dài 45m (tính luôn đất hành lang lộ giới vô 20m). Bà S cũng thừa nhận có ký tên vào giấy viết tay lập ngày

25/8/1993 do bà N cung cấp (Bút lục số 39, 164), nội dung bà S có sang nhượng cho bà H đất thổ cư chiều ngang 08m. Nhưng hiện tại bà N sử dụng thửa đất 1198 có chiều ngang phía trước và sau (không tính phần tranh chấp và đất hành lang lộ giới) là 7,72m, chênh lệch thiếu là 0,28m.

[5] Về phía bà S sử dụng thửa đất 2044 do nhận chuyển nhượng của ông Lại Văn Út C vào năm 2003, Theo Biên bản thẩm tra xác minh lập ngày 28/8/2003 (thủ tục sang tên từ ông Út C cho bà S) thì thửa đất 2044 có chiều ngang là 06m, chiều dài 42m (tính luôn đất hành lang lộ giới vô 20m). Nhưng hiện tại bà S sử dụng thửa đất 2044 có chiều ngang phía trước (không tính phần tranh chấp và đất hành lang lộ giới) là 5,6m, chênh lệch thiếu là 0,4m; còn chiều ngang phía sau cuối đất 5,4m, chênh lệch thiếu là 0,6m.

Như vậy, cả nguyên đơn và bị đơn đều sử dụng thiếu đất so với giấy được cấp. Nguyên đơn khởi kiện cho rằng, bị đơn có hành vi xây nhà lấn chiếm đất nhưng qua thực tế cho thấy, chưa đủ căn cứ để quy kết bị đơn có hành vi lấn chiếm đất của nguyên đơn. Mặt khác, nguyên đơn xây nhà trên thửa đất 1198 vào năm 2003, còn bị đơn xây nhà và tường rào kiên cố trên thửa đất 2044 vào năm 2005 – 2006 nhưng không phát sinh tranh chấp tại thời điểm đó. Hơn 10 năm sau, nguyên đơn mới làm đơn yêu cầu khởi kiện, cho rằng bị đơn xây nhà lấn chiếm một phần diện tích đất của nguyên đơn là chưa đủ cơ sở.

Từ những chứng cứ, tình tiết nêu trên, xét lời đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Thạnh tại phiên tòa về việc bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở.

[6] Về án phí: Nguyên đơn khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất với bị đơn là tranh chấp về việc ai là người có quyền sử dụng đất, không tranh chấp về giá trị tài sản nhưng không được Tòa án chấp nhận nên phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 17 của Nghị quyết số 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13 tháng 6 năm 2012 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao; Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 13 tháng 3 năm 2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về việc án phí, lệ phí Tòa án.

[7] Về chi phí thẩm định, định giá tài sản: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận, căn cứ vào Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên nguyên đơn phải chịu chi phí thực tế qua các lần thẩm định, định giá tài sản theo quy định số tiền 5.197.000 đồng (bao gồm chi phí nhận

bảng vẽ). Quá trình tố tụng, nguyên đơn đã tạm nộp chi phí để thực hiện việc thẩm định, định giá tài sản.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 144, Điều 147, Điều 165, khoản 1 Điều 228 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- Điều 100, Điều 203 của Luật đất đai năm 2013;
- Nghị quyết số 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13 tháng 6 năm 2012 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao;
- Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 13 tháng 3 năm 2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về việc án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1/ Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đòi bị đơn phải trả quyền sử dụng đất tranh chấp diện tích 5,8m² (chiều ngang phía trước và sau là ngày 0,28m; chiều dài một cạnh giáp phần đất thửa 1198 là 20,52m; cạnh chiều dài giáp thửa đất 2044 là 20,5m), được thể hiện ghi nhận tại Mảnh trích đo địa chính số 141-2017 ngày 08/6/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Vĩnh Thạnh, thành phố Cần Thơ, vì không đủ cơ sở.

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị N được thể hiện tại Đơn khởi kiện ghi ngày 14/7/2017 đối với ông Lại Văn Út N về việc tranh chấp đất (Bút lục số 16);

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà N, ông M tại Đơn khởi kiện ghi ngày 01/4/2016 (Bút lục số 14) đối với yêu cầu bà Lại Thị Kim S bồi thường thiệt hại số tiền 50 triệu đồng.

2/ Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc bà Trần Thị N, ông Nguyễn Văn M phải liên đới chịu 200.000đồng án phí.

Trả lại cho bà Trần Thị N, ông Nguyễn Văn M tiền tạm ứng án phí 1.239.000đồng mà ông bà đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 008860 ngày 21/4/2016 và trả cho bà Trần Thị N 200.000 mà bà đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 008987 ngày 14/7/2016 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Vĩnh Thạnh, thành phố Cần Thơ.

3/ Về chi phí thẩm định và định giá tài sản:

Buộc bà Trần Thị N, ông Nguyễn Văn M phải liên đới chịu 5.197.000đồng, công nhận ông bà đã nộp và chi xong.

Báo cho đương sự biết có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tiếp theo của ngày tuyên án.

Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết tại UBND cấp xã nơi cư trú.

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 thoả 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 PHÊN TÒA**

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND TP. Cần Thơ;
- VKSND huyện Vĩnh Thạnh;
- Chi cục THADS huyện Vĩnh Thạnh;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Võ Bảo Anh