

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHÂU THÀNH
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 63/2018/DSST

Ngày: 19/11/2018

“V/v Tranh chấp Ranh giới
quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHÂU THÀNH-TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Thế Trung

Các Hội thẩm Nhân dân:

1. Ông Lê Văn Phước

2. Ông Đỗ Minh Tân.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thu Thủy – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Châu Thành.

- Đại diện Viện Kiểm sát Nhân dân huyện Châu Thành tham gia phiên tòa:
Ông Trần Cao Lâm - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 11 năm 2018 tại trụ sở Tòa án huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp mở phiên tòa công khai xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số 40/2017/TLST-DS ngày 23 tháng 02 năm 2017 về “Tranh chấp Ranh giới quyền sử dụng đất và Quyền về bất động sản liền kề” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 213/2016/QĐXX-ST ngày 18/4/2018, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:** 1. Bà Nguyễn Kim Q – sinh năm 1962
2. Ông Thái Văn G – sinh năm 1963
3. Anh Lê Đình Th – sinh năm 1995
4. Anh Lê Đình Th – sinh năm 1998

Địa chỉ: số 93, tổ 4, ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp

- Người đại diện theo ủy quyền của Lê Đình Th và Lê Đình Th là bà Nguyễn Kim Q – sinh năm 1962, địa chỉ: tổ 4, ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

- Bị Đơn:** 1. Ông Nguyễn Thanh T – sinh năm 1964
2. Bà Võ Thị Kim T – sinh năm 1962

Địa chỉ: Tổ 4, ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Nguyễn Võ Phong Q – sinh năm 1990
2. Anh Nguyễn Thanh Ng – sinh năm 2005

Người đại diện hợp pháp cho Nguyễn Võ Phong Q và Nguyễn Thanh Ng là ông Nguyễn Thanh T)

Cùng địa chỉ: Tổ 4, ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn: Nguyễn Kim Q, Thái Văn G, Lê Đình Th, Lê Đình Th (Th, Th ủy quyền cho bà Nguyễn Kim Q) trình bày:

Vào năm 2005 ông Nguyễn Quang L chuyển nhượng cho bà Q phần đất diện tích là 175 m², trả dần trong 05 năm, đến năm 2010 bà đi kê khai đăng ký và được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận QSD đất và sở hữu nhà ở gắn liền với đất ngày 06/7/2010 thuộc thửa số 26, tờ bản đồ số 19, diện tích 175m², đất ở nông thôn, do bà Qu đứng tên giấy chứng nhận QSD đất, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp. Giáp phần đất của bà Qu là phần đất của ông Nguyễn Thanh T và bà Võ Thị Kim T chuyển nhượng của ông Bùi Văn Đ, bà Bùi Thị C. Khi chuyển nhượng đất của ông L, ông L có nói ranh đất giữa hai bên là một con hẻm ngang 0,7m, dài 20m là lối đi chung, nhưng hiện nay ông T đã rào lưới B40 không còn thể hiện lối đi này nữa và vào ngày 23/02/1992 khi ông T chuyển nhượng đất của ông Đ, Bùi Thị C thì giữa ba bên bà C, ông Đ, ông Nguyễn Văn H là cha của ông Nguyễn Quang L và ông Nguyễn Thanh T có làm một tờ cam kết là con hẻm giữa hai hộ sử dụng chung, nhưng phần đất của hộ nào thì thuộc về chủ quyền của hộ đó, nếu sau này một trong hai hộ muốn nói rộng căn nhà ra thêm thì phải được sự đồng ý giữa hai bên.

Ngoài ra phía sau phần đất của bà Qu và ông T còn xây một nhà vệ sinh vào khoảng tháng 3/2000, ngang 1,2m dài 1,7m, trong thời gian này ông L là em ruột của bà Q còn sử dụng phần đất này chưa chuyển lại cho bà Q, ông L có ra ngăn cản nhưng ông T nói xây hồ cá kiểng nuôi, ông L định thưa nhưng cha mẹ không cho thưa nói có vài mét hà, nên không đi kiện. Sau này khi ông L chuyển nhượng đất lại cho bà Q có nói sự việc này cho bà Q nghe, nay ông T cứ lấn sang phía đất bà quá nhiều, nên bà Q mới khởi kiện.

Đối với phần ranh đất phía sau ngay mí vách tường, bà Q làm một hàng rào ranh giáp với phần đất của ông T gần nhà vệ sinh của anh T xây dựng qua đất của bà, khi bị hư bà có làm lại nhưng ông T không cho mà kêu phải xây hàng rào qua đất của bà là 0,4m, bà không đồng ý, sau đó ông T có kêu bà bán cho ông T, nhưng bà không đồng ý, bà có làm hàng rào tạm qua phía đất của bà cách với hàng rào cũ là 0,4m.

Nay Bà Nguyễn Kim Q, ông Thái Văn G, anh Lê Đình Th và anh Lê Đình Th yêu cầu hộ ông Nguyễn Thanh T, bà Võ Thị Kim T, anh Nguyễn Võ Phong Q và Nguyễn Thanh Ng trả lại lối đi phía trước hong nhà giữa bà Q với ông T, bà T có chiều ngang 0,35m, chiều dài 19,17m, diện tích 7m² và phía sau lấn chiếm qua đất bà Q chiều ngang 0,4m, chiều dài 10m, diện tích 2m² và yêu cầu tháo dỡ, di dời nhà vệ sinh để trả lại diện tích lấn chiếm cho bà Q chiều ngang 1,3m, chiều dài 1,7m, diện

tích 2m² tại một phần thửa đất số 26, tờ bản đồ số 19, do bà Nguyễn Kim Q đứng tên giấy chứng nhận QSD đất, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp. Yêu cầu xác định ranh giữa hai thửa đất: thửa 26 và thửa 50 thể hiện các mốc 23, 22, 21, B, 20, 6, 7, 8, 9

Bị đơn: ông Nguyễn Thanh T và bà Võ Thị Kim T trình bày:

Nguồn gốc phần đất của ông T, bà T là chuyển nhượng của ông Bùi Văn Đ, Bùi Thị C là con ông Đ đứng ra chuyển nhượng vào năm 1992 diện tích là 165m², sau đó ông T được cấp giấy chứng nhận QSD đất vào năm 1992, đến năm 1997 ông chuyển nhượng thêm của ông Phạm Kế H (Hai B) và của bà Nguyễn Thị L thêm một phần đất nữa và đến năm 2014 cấp đổi lại giấy thì hộ ông T được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận QSD đất tại thửa số 50, tờ bản đồ số 19, tổng diện tích là 203,7m² (trong đó đất ở tại nông thôn 195m², đất trồng cây lâu năm diện tích 8,7m²), giáp ranh với đất của ông T lúc đó là của ông Nguyễn Văn H, phần ranh giữa hai bên là một con hẻm ngang 0,7m dài 9m, phía sau ranh giữa hai bên là một đường nước chạy dài qua hết phần đất phía sau, ông H xin sử dụng đường nước đó (đường nước thống nhất là để sử dụng chung), nhưng nay bà Q đã lấy đal xây cất nhà trên đường nước đó không còn nữa. Đối với nhà vệ sinh ông xây cất vào khoảng năm 1998, ngang khoảng 1,2m dài khoảng 1,7m là cất trên phần đất ông mua của ông Phạm Kế H, nằm ngoài đất của bà Q, chứ không như bà Q trình bày.

Nay hộ ông T, bà Kim T không đồng ý theo yêu cầu của bà Nguyễn Kim Q, ông Thái Văn G, anh Lê Đình Th và anh Lê Đình Th.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện C phát biểu việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử từ khi thụ lý vụ án cho đến khi xét xử đúng quy định pháp luật, các đương sự chấp hành tốt quy định tại phiên tòa.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án là chấp nhận một phần yêu cầu là ranh giới giữa con hẻm của nguyên đơn hộ bà Nguyễn Kim Q, với bị đơn hộ ông Nguyễn Thanh T, thể hiện các mốc 24, C, 21, B, 20, Không chấp nhận yêu cầu của hộ bà Nguyễn Kim Q yêu cầu hộ ông T trả lại phần nhà vệ sinh và rãnh thoát nước, vì ông T đang quản lý sử dụng và đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên ông T tiếp tục sử dụng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên Tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ ý kiến của các bên đương sự, quan điểm của đại diện Viện kiểm sát huyện, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Quan hệ pháp luật “Tranh chấp Ranh giới quyền sử dụng đất” liên quan đến rãnh thoát nước và nhà vệ sinh, thuộc hai thửa đất: thửa số 26 tờ bản đồ số 19 diện tích 175m² loại đất ở nông thôn được Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 06/7/2010 do bà Nguyễn Kim Q đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

và thửa số 50 tờ bản đồ số 19 diện tích 203,7m² (trong đó đất ở nông thôn 195m², đất trồng cây lâu năm diện tích 8,7m²) được Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 12/9/2014 do hộ ông Nguyễn Thanh T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[2] Xét yêu cầu nguyên đơn, yêu cầu bị đơn trả lại diện tích con hẻm 0,7m², thể hiện các mốc 24, C, 21, B, 20, Hội đồng xét xử xét thấy: Nguyên nhân xảy ra tranh chấp là do bà Nguyễn Kim Q sửa chữa lại nhà ở, nhưng hiện trạng ô quăng cửa sổ hong nhà phía trước có từ khi ông H xây dựng nhà cho đến nay và lợp lại mái tôn như hiện trạng trước đây, mái tôn trên không qua con hẻm khoảng 0,2m, còn nằm trong phần con hẻm 0,7m² của bà Q yêu cầu cầu ông T trả lại một phần con hẻm như đã cam kết ngày 23/02/1992 có sự thống nhất của ông Bùi Văn Đ, Bùi Thị C, Nguyễn Văn H và Nguyễn Thanh T, trong nội dung Giấy cam kết giữa căn hộ số 52 và căn hộ số 53 như sau:

“Khoản 2: Con hẻm giữa 2 hộ dùng chung, nhưng phần đất của hộ nào thì thuộc quyền của hộ đó, nếu sau này một trong hai hộ muốn mở rộng căn nhà ra thêm thì phải được sự đồng ý giữa hai bên”.

- Do bà Q sửa chữa lại nhà ở, lợp mái tôn khoảng 0,2m như hiện trạng nhà trước của ông H và mái tôn cũng không qua phần đất của ông T, nên để bà Q được tiếp tục sử dụng ổn định, không phá vỡ không gian mái tôn và cũng không làm thiệt hại tài sản nhà ở của bà Q là phù hợp.

[3] Quá trình sử dụng đất tại thửa đất số 26 tờ bản đồ số 19 của bà Q và thửa 50, tờ bản đồ số 19 của ông T. Ông T có xây rãnh thoát nước diện tích 2,0m² thể hiện các mốc 20, 7, 6, 20 và có xây dựng nhà vệ sinh diện tích 2,0m² thể hiện các mốc 5, 6, 7, 8, 9, 5. Sau khi ông H tặng cho lại thửa đất số 26 tờ bản đồ số 19 cho anh L quản lý sử dụng, anh L không có ý kiến gì về nhà vệ sinh và rãnh thoát nước này, đến ngày 06 tháng 5 năm 2010 anh Nguyễn Quang L làm hợp đồng tặng cho căn nhà và thửa đất số 26 tờ bản đồ số 19 lại cho Nguyễn Kim Q (bà Q là chị của anh L), thì trên hiện trạng phần đất, ông T vẫn sử dụng nhà vệ sinh và rãnh thoát nước này, lúc này bà Q không có ý kiến hay khiếu nại gì. Bà Q đi làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất và được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Q vào ngày 06/7/2010 không có thể hiện nhà vệ sinh và rãnh thoát nước trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Q mà thể hiện trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T.

[4] Trước đây ông T có làm một mái trại tạm và mái tôn nhà ông T có lấn qua phần con hẻm thể hiện các mốc C, A, 20, B, 21, bà Q cũng không có ý kiến gì và bà Q cũng không có sử dụng hay đi lại con hẻm này, vì con hẻm có vách tường nhà bà Q ngăn cách, chỉ có mái tôn trên không của ông T và bà Q đều lấn qua con hẻm, nên hai bên giữa nguyên hiện trạng mái tôn là phù hợp.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: do chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Kim Q, Thái Văn G, Lê Đình Th, Lê Đình Th, nên phải chịu tiền án phí dân sự phần không được chấp nhận.

[6] Về chi phí đo đạc, thẩm định, định giá tài sản tranh chấp với tổng số tiền là 1.846.000đ (trong đó chi phí đo đạc 1.346.000đ, chi phí định giá 500.000 đồng) số tiền này bà Q đã tạm ứng và đã chi xong. như vậy, mỗi bên phải chịu 50% chi phí, do đó hộ ông Nguyễn Thanh T, có trách nhiệm trả lại cho hộ bà Nguyễn Kim Q số tiền 923.000đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 265, 266 của Bộ luật dân sự năm 2005 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội, Nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Kim Q, Ông Thái văn G, Lê Đình Th, Lê Đình Th.

2. Ranh giới quyền sử dụng đất nổi từ các mốc 24, C, 21, B, 20, 7, 8, 9 theo sơ đồ trích đo hiện trạng đất tranh chấp ngày 17/4/2017 sửa đổi bổ sung ngày 08/8/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C. giữa thửa đất số 26 tờ bản đồ số 19 của hộ bà Nguyễn Kim Q đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thửa đất số 50 tờ bản đồ số 19 của hộ ông Nguyễn Thanh T đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất,

Các bên sử dụng đất có nghĩa vụ tôn trọng, duy trì ranh giới chung, không được lấn, chiếm, thay đổi mốc giới ngăn cách. Hộ nào lấn chiếm tự tháo dỡ.

3. Không chấp nhận yêu cầu của hộ bà Nguyễn Kim Q đòi lại rãnh thoát nước và nhà vệ sinh, vì hộ ông Nguyễn Thanh T đã đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đang quản lý sử dụng rãnh thoát nước thể hiện các mốc 20, 7, 6, 20 và nhà vệ sinh thể hiện các mốc 5, 6, 7, 8, 9, 5 theo sơ đồ trích đo hiện trạng đất tranh chấp ngày 17/4/2017 sửa đổi bổ sung ngày 08/8/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Hộ ông Nguyễn Thanh T, bà Võ Thị Kim T phải chịu 875.000đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Hộ Bà Nguyễn Kim Q, phải chịu 1.375.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm, số tiền này được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ theo biên lai thu số 11982 ngày 22/02/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, như vậy hộ bà Nguyễn Kim Q, còn phải nộp tiếp số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 1.075.000đồng.

5. Về chi phí: đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản, Tổng cộng số tiền là 1.846.000đ (trong đó: chi phí đo đạc 1.346.000đ, chi phí thẩm định và định giá 500.000đ) bà Nguyễn Kim Q đã nộp tạm ứng và đã chi xong) như vậy, mỗi bên

phải chịu 50% chi phí, do đó hộ ông Nguyễn Thanh T, có trách nhiệm trả lại cho hộ bà Nguyễn Kim Q số tiền 923.000đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của hộ bà Nguyễn Kim Q mà hộ ông Nguyễn Thanh T, bà Võ Thị Kim T chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

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 Điều 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.

Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án các đương sự có quyền kháng cáo bản án, quyết định của Tòa án lên Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh (1);
- Viện kiểm sát ND. H Châu Thành (1);
- Chi cục Thi hành án DS. H Châu Thành (1);
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án dân sự (1);
- Lưu Văn Thư (1).

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

(Đã ký)

Trương Thế Trung

