

Bản án số: 06/2020/DS-ST
Ngày: 03/12/2020
V/v: "Tranh chấp về lối đi,
ranh giới quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THUẬN BẮC - TỈNH NINH THUẬN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Ngô Minh Đăng

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trương Văn Trung

2. Ông Võ Xuân Hiền

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Việt Hùng – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân huyện Thuận Bắc - tỉnh Ninh Thuận.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thuận Bắc tham gia phiên tòa: Bà Lương Thị Huệ – Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 12 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thuận Bắc, tỉnh Ninh Thuận xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số: 13/2020/TLST-DS ngày 05/5/2020 về việc "Tranh chấp về lối đi, ranh giới quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 10/2020/QĐXXST-DS ngày 06/11/2020 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Bùi V O, sinh năm: 1963 (Có mặt)

- *Bị đơn:* Bà Phạm T M Th, sinh năm: 1992 (Có mặt)

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Lương T H H, sinh năm: 1968. Bà Huyền uỷ quyền cho ông O tham gia tố tụng. Theo giấy uỷ quyền ngày 04/5/2020. (Có mặt)

2. Ông Trần T A, sinh năm 1992 (Có mặt)

- *Người làm chứng:*

1. Bà Trần T Đ, sinh năm 1953 (Có mặt)

2. Bà Nguyễn T L, sinh năm 1957 (Có mặt)

Các đương sự đều cư trú tại: Thôn G S, xã B Ph, huyện Th B, tỉnh Ninh Thuận.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 02/5/2020 và trong quá trình xét xử nguyên đơn ông Bùi V O trình bày: Năm 2010 vợ chồng ông có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Bùi X H và bà Nguyễn T Tr diện tích 269m² đất thuộc thửa số 166 tờ bản đồ địa chính 21-d xã Bắc Phong, có vị trí tứ cận như sau: Đông giáp thửa đất của ông Hoàng, bà Ngời; Tây giáp quốc lộ 1A; Nam giáp thửa đất ông Đăng; Bắc giáp thửa đất bà Thanh. Sau khi nhận chuyển nhượng đất, ngày 16/6/2010, vợ chồng ông được UBND huyện Thuận

Bắc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 631126 đứng tên vợ chồng ông. Phần ranh giới tiếp giáp với thửa đất của bà Th trước kia là hàng rào bằng cây đẹp. Do thửa đất của bà Th phía sau rộng hơn phía trước nên vợ chồng ông có chừa khoảng 1m ngang, dài khoảng 30m để nhà bà Th có lối đi ra phía sau. Năm 2018 gia đình bà Th cho rằng lối đi có diện tích khoảng 30m² là phần diện tích đất nằm trong diện tích 472m² mà gia đình bà Th được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng. Vì vậy, gia đình bà Th đã phá ranh giới giữa hai thửa đất bằng cây đẹp đi và làm cửa sắt, rào lưới B40 làm lối đi gia đình bà Th sử dụng. Tại biên bản làm việc ngày 10/9/2020, vợ chồng ông xác định lại lối đi hai bên đang tranh chấp có diện tích là 20m². Nay vợ chồng ông yêu cầu Toà án nhân dân huyện Thuận Bắc buộc vợ chồng bà Phạm T M Th phải lại cho vợ chồng ông diện tích 20m² đất là lối đi gia đình bà Th đang sử dụng và trả tự tháo dỡ các công trình phụ, tài sản trên đất. Theo sơ đồ đo vẽ hiện trạng khu đất ngày 28/8/2020 của văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận chi nhánh Thuận Bắc cung cấp. Đối với chi phí xem xét thẩm định, định giá và đo đạc tài sản là 4.366.000 đồng ông đồng ý chịu và không yêu cầu bà Th phải hoàn trả lại cho ông.

Bị đơn bà Phạm T M Th trình bày: Năm 1998, mẹ bà có nhận chuyển nhượng của bà Trần T Đ thửa đất chiều ngang gần 3m, chiều dài khoảng 38m. Hai bên chỉ làm giấy tay vì diện tích đất chưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó mẹ bà hoán đổi phần đất cạnh phía bắc cho bà Nguyễn T L để nhập vào phần đất giáp quốc lộ 1A, diện tích cụ thể bao nhiêu bà không rõ nhưng hai bên có ra thực địa bàn giao đất nhưng không đo đạc cụ thể. Khi hoán đổi đất xong, mẹ bà có mở 01 đường hẻm chiều ngang khoảng 1,2m để đi ra phần đất phía sau và gia đình bà sử dụng con đường này từ đó đến nay. Năm 2006, mẹ bà chết, bà là người được hưởng di sản của mẹ bà để lại là toàn bộ diện tích đất ở Gò Sạn, xã Bắc Phong, huyện Thuận Bắc. Năm 2016 bà làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ngày 13/10/2016, UBND huyện Thuận Bắc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC729602 đứng tên bà. Theo đó bà được quyền sử dụng thửa đất số 168, tờ bản đồ 21-d xã Bắc Phong có diện tích 472m². Trong đó bao gồm phần diện tích 30m² là ranh giới hai thửa đất, lối đi ra phía sau đất của gia đình bà. Vì vậy, đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu bà trả lại diện tích 20m² đất là lối đi mà gia đình bà đang sử dụng và phải tự tháo dỡ tài sản trên đất, bà không đồng ý. Lý do phần diện tích đất này đã được nhà nước cấp cho gia đình bà từ năm 2016. Nếu giả sử Toà án công nhận 20m² đất đang tranh chấp thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông O thì bà đồng ý tháo dỡ toàn bộ tài sản trên đất để trả lại cho nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lương T H H uỷ quyền cho ông Bùi V O tham gia tố tụng trình bày: Bà hoàn toàn đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không có ý kiến gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần T A trình bày: Ông hoàn toàn đồng ý với nội dung trình bày của bà Phạm T M Th và không có ý kiến gì khác.

Những người làm chứng:

- *Bà Trần T Đ trình bày:* Bà khẳng định lúc bà chuyển nhượng đất cho bà H là mẹ bà Th thì có chừa một con đường chiều ngang khoảng 1,2m để đi ra phía sau là nhà bà và đám rau muống phía sau. Bà không biết phần đất đó có được nhà nước cấp cho ai

hay là đất công do nhà nước quản lý. Tuy nhiên bà xác định phần diện tích đất khoảng 30m² là lối đi đang tranh chấp nằm trong phần diện tích đất mà bà đã chuyển nhượng cho mẹ bà Thanh.

- Bà Nguyễn T L trình bày: Trước đây bà có nhận chuyển nhượng của bà Trần T Đ diện tích đất cụ thể bao nhiêu bà không rõ, các bên chỉ xác định trên thực tế sử dụng. Năm 1999 bà có hoán đổi với mẹ bà Th (bà H) một phần diện tích đất, cụ thể bà đổi cho bà H khoảng 6m chiều ngang giáp quốc lộ 1A để nhận phần diện tích phía bắc nhà bà H. Bà xác định con đường chiều ngang 1,2m đang tranh chấp là diện tích đất của bà Trần T Đ sang nhượng lại cho bà H, hiện tại bà Th đang quản lý, sử dụng.

Tại phiên tòa nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vẫn giữ nguyên ý kiến của mình đối với việc giải quyết vụ án. Các bên không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân huyện Thuận Bắc thể hiện:

- Về tố tụng: Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đều đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đối với việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng từ khi Tòa án thụ lý cho đến trước khi Hội đồng xét xử nghị án, nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chấp hành đúng quy định tại điều 70, 71, 72, 73 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng: Khoản 9 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 175 và Điều 176 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 166, Điều 170 và Điều 203 Luật đất đai 2013; Điều 26 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, lệ phí Tòa án. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn phải trả lại diện tích 20m² đất là ranh giới hai thửa đất, lối đi cho nguyên đơn và tự tháo dỡ tài sản, công trình phụ trên đất.

- Các chi phí tố tụng khác khác: Do nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định, đo đạc và định giá tài sản là 4.366.000 đồng nên đề nghị HĐXX không xem xét.

- Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên đề nghị HĐXX buộc bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

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 tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử (HĐXX) nhận định:

[1]. Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn vợ chồng ông Bùi V O khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Thuận Bắc buộc vợ chồng bà Phạm T M Th trả lại diện tích 20m² đất hiện đang là lối đi, ranh giới giữa hai thửa đất tại thôn Gò Sạn, xã Bắc Phong, huyện Thuận Bắc. Các đương sự đều cư trú trên địa bàn huyện Thuận Bắc. Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự. HĐXX xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án là “*Tranh chấp lối đi, ranh giới*

quyền sử dụng đất”, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Thuận Bắc.

[2]. Về nội dung tranh chấp trong vụ án: Nguyên đơn cho rằng bị đơn lấn chiếm diện tích 20m² đất (*hiện trạng là lối đi, ranh giới giữa hai thửa đất*) trong phần diện tích 269m² đất mà nguyên đơn được UBND huyện Thuận Bắc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 631126, ngày 16/6/2010. Vì vậy, nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả lại 20m² đất đã lấn chiếm sử dụng làm lối đi này. Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì lý do là phần diện tích lối đi khoảng 30m², trong đó diện tích tranh chấp 20m² là phần đất bị đơn nhận thừa kế từ mẹ là bà H và được UBND huyện Thuận Bắc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC729602 đứng tên bà vào ngày 13/10/2016. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lương T H H uỷ quyền cho ông O tham gia tố tụng hoàn toàn đồng ý với ý kiến của nguyên đơn. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần T A thống nhất với ý kiến của bà Phạm T M Th. HĐXX nhận định: Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Bùi V O (BL 70 – BL 83) có trong hồ sơ vụ án thể hiện vợ chồng ông Bùi V O được nhà nước công nhận quyền sử dụng diện tích 269m² đất thuộc thửa số 166 tờ bản đồ 21-d xã Bắc Phong. Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Phạm T M Th (BL 84 – BL 101) có trong hồ sơ vụ án thể hiện bà Th được nhà nước công nhận quyền sử dụng diện tích 472m² đất thuộc thửa số 168 tờ bản đồ 21-d xã Bắc Phong. Theo công văn số 2051/UBND-NC ngày 29/6/2020 của UBND huyện Thuận Bắc (BL 103) có nội dung: “*Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Bùi V O và bà Phạm T M Th đều đúng trình tự, thủ tục theo luật định*”. Căn cứ theo công văn số 3537/UBND-NC ngày 04/11/2020 của Ủy ban nhân dân huyện Thuận Bắc (BL 109) có nội dung: “*Lối đi đang tranh chấp là do ông Nguyễn V là anh trai của bà Phạm T M Th tự mở, hai bên vách nhà không có ranh rào cụ thể. Lối đi được hình thành sau thời điểm xác lập bản đồ địa chính năm 2002, lối đi có diện tích khoảng 30m² Qua kiểm tra, đối chiếu giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Lối đi đang tranh chấp có một phần diện tích đất khoảng hơn 16m² nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Bùi V O; phần còn lại chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất...*”. Theo sơ đồ đo vẽ hiện trạng khu đất ngày 28/8/2020 của văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận chi nhánh Thuận Bắc cung cấp (BL 60), HĐXX nhận thấy phần diện tích đất thực tế của vợ chồng ông Bùi V O là 239m², phần diện tích thu hồi để mở rộng quốc lộ 1A là 10m², phần diện tích lối đi hai bên tranh chấp là 20m². Diện tích thực tế của bà Phạm T M Th là 472m². Như vậy có thể khẳng định phần diện tích 20m² đất các bên đang tranh chấp đã được nhà nước cấp cho vợ chồng ông Bùi V O bởi lẽ diện tích đất thực tế của vợ chồng ông O đang sử dụng chỉ có 239m², cộng thêm 10m² đất đã thu hồi mở đường quốc lộ 1A và 20m² đất đang tranh chấp mới đủ diện tích 269m² mà vợ chồng ông Th được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất. Bà Phạm T M Th cho rằng 20m² đất đang tranh chấp là phần đất trong diện tích 472m² đất bà được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất nhưng thực tế diện tích bà đang sử dụng là 472m². (*chưa tính phần diện tích lối đi bà đang sử dụng nhưng chưa được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất*). Từ những phân tích trên, căn cứ vào các Điều 175 và Điều 176 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 166, Điều 170 và Điều 203 Luật đất đai 2013; Căn

cứ vào ý kiến của đại diện Viện kiểm sát. HĐXX chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3] Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ngày 09/7/2020 thể hiện trên phần diện tích lối đi bà Phạm T M Th có làm 01 cửa sắt màu trắng diện tích 1,15m x 2,2m; 01 cây đu đủ trồng 03 tháng chưa thu hoạch, 02 cây nho trồng được 01 năm; 01 hàng rào lưới B40 cao 1,8m dài 10,3m. Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bà Th có ý kiến nếu Tòa án xác định 20m² đất thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông O, bà sẽ tự nguyện tháo dỡ toàn bộ tài sản trên đất để trả lại đất cho ông O. Do HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên buộc vợ chồng bà Th phải tự tháo dỡ những công trình phụ, tài sản trên đất trả lại diện tích 20m² đất cho nguyên đơn.

[4]. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định, đo đạc và định giá tài sản 4.366.000 đồng và không có yêu cầu gì khác. Do vậy, Hội đồng xét xử không xem xét.

[5]. Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bà Phạm T M Th phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn lại cho ông Bùi Văn Oanh số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0021658 ngày 05/5/2020 của chi cục thi hành án dân sự huyện Thuận Bắc.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Khoản 9 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 175 và Điều 176 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 166, Điều 170 và Điều 203 Luật đất đai 2013; Khoản 2 Điều 26 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, lệ phí Tòa án

2. Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng ông Bùi V O, bà Lương T H H.

Buộc vợ chồng bà Phạm T M Th trả lại diện tích 20m² đất hiện đang là lối đi, ranh giới giữa hai thửa đất cho vợ chồng ông O, bà H và phải tự tháo dỡ tự tháo dỡ, di dời 01 cửa sắt màu trắng diện tích 1,15m x 2,2m; 01 hàng rào lưới B40 cao 1,8m dài 10,3m, 01 cây đu đủ trồng 03 tháng chưa thu hoạch, 02 cây nho trồng được 01 năm trên đất. Theo sơ đồ đo vẽ hiện trạng khu đất ngày 28/8/2020 của văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận chi nhánh Thuận Bắc cung cấp.

3. Về án phí:

Bà Phạm T M Th phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn lại cho ông Bùi V O số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0021658 ngày 05/5/2020 của chi cục thi hành án dân sự huyện Thuận Bắc.

4. Quyền kháng cáo: Các nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền làm đơn kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (ngày 03/12/2020).

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 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.

(Kèm theo sơ đồ đo vẽ hiện trạng khu đất ngày 28/8/2020 của văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận chi nhánh Thuận Bắc cung cấp)/.

Nơi nhận:

- VKSND huyện Thuận Bắc;
- Chi Cục THA huyện Thuận Bắc;
- Các đương sự;
- Lưu (hồ sơ, án văn).

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(đã ký)

Ngô Minh Đăng