TÒA ÁN NHÂN DÂN **THỊ XÃ HỒNG NGỰ** **TỈNH ĐỒNG THÁP**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 32/2019/DS-ST
Ngày 20-11-2019
V/v Tranh chấp dân sự về ranh giới quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ HỒNG NGỰ, TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Huỳnh Anh.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trương Thanh Phong;

2. Ông Trần Duy Hồ.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tuyết Vân là Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Hồng Ngự tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Kim Chi - Kiểm sát viên.

Trong ngày 20 tháng 11 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 85/2019/TLST-DS ngày 02 tháng 7 năm 2019 về "Tranh chấp dân sự về ranh giới quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 61/2019/QĐXXST-DS ngày 23 tháng 10 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 25/2019/QĐST-DS ngày 13 tháng 11 năm 2019, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Huỳnh Thị S, sinh năm 1948.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Sên là anh Đặng Quốc Bình, sinh năm 1979.

Cùng địa chỉ: Số 42, đường Đinh Tiên Hoàng, khóm 1, phường An Thạnh, thị xã Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp.

- *Bị đơn:* Bà Dương Thị L, sinh năm 1964.

Địa chỉ: Số 58, đường Đinh Tiên Hoàng, khóm 1, phường An Thạnh, thị xã Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp;

Người đại diện theo ủy quyền của bà Láng là anh Dương Quốc Hưng, sinh năm 1982. Địa chỉ: Số 39, đường Đinh Tiên Hoàng, khóm 1, phường An Thạnh, thị xã Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp.

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

1. Ông Trang Văn X, sinh năm 1925;

2. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1935;

Người giám hộ cho ông X là bà H

Cùng địa chỉ: Số 07, đường Đinh Tiên Hoàng, khóm 1, phường An Thạnh, thị xã Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp.

3. Ông Đặng Văn M, sinh năm 1946;

4. Anh Đặng Quốc B, sinh năm 1979;

5. Chị Đặng Thu A, sinh năm 1981;

6. Anh Đặng Quốc K, sinh năm 1991;

Người đại diện theo ủy quyền của ông Mới, chị An và anh Khương là anh Đặng Quốc Bình, sinh năm 1979.

Cùng địa chỉ: Số 42, đường Đinh Tiên Hoàng, khóm 1, phường An Thạnh, thị xã Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp.

- *Người làm chứng:* Bà Lê Thị P, sinh năm 1954. Địa chỉ: Khóm 1, phường An Thạnh, thị xã Hồng Ngự, Đồng Tháp.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn bà Huỳnh Thị Sên ủy quyền cho anh Đặng Quốc B trình bày:* Phần đất của bà S có nguồn gốc từ trước năm 1975, sử dụng ổn định cho tới nay và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu vào ngày 22/5/2003, diện tích được cấp là 74,6m^2, thuộc thửa 264, tờ bản đồ số 13, tọa lạc đường Đinh Tiên Hoàng, khóm 1, phường An Thạnh, thị xã Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp. Vào năm 1986 bà Sên có xây dựng căn nhà sàn bằng gổ trên phần đất này và sinh sống cho tới nay. Do nền nhà của bà trũng thấp nên vào khoảng năm 2015 bà Sên có bọc tường nền phía giáp đất của bà L để bơm cát, việc bọc nền này bà dựa trên bức tường hầm

(ao) có đã trước đó của ông Trang Văn X (Chủ đất cũ của đất bà L). Năm 2018 bà S đăng ký để xin cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo mẫu mới. Tuy nhiên, khi các cơ quan đến tiến hành đo đạc để xác định diện tích thì bà L không thống nhất ranh giới đất giữa hai bên. Bà S xác định ranh đất tới mí bức tường nhà bà L, còn bà L xác định ranh đất từ mí bức tường mình ra 02 tấc, nên không thể tiến hành các thủ tục cấp lại giấy chứng nhận theo mẫu mới được.

Nay bà S khởi kiện yêu cầu Tòa án xác định ranh giới giữa phần đất của bà thuộc thửa 264, tờ bản đồ số 13 (thửa mới số 25, tờ bản đồ số 47) với phần đất của bà L thuộc thửa 283, tờ bản đồ số 47 là tới mí bức tường nhà bà L (từ mốc số 4 đến mốc số 5 theo sơ đồ đo đạc của Tòa án), phần đất tranh chấp có diện tích là 0,4m^2 là của bà chứ không phải của bà L, vì khi xây nhà thì bà L đã xây dựng kiến cố bức tường này. Bà S chỉ tranh chấp ranh giữa đất bà và đất bà L, các phần đất ranh còn lại bà không tranh chấp.

Ngoài ra bà không yêu cầu Tòa án giải quyết gì thêm.

- *Bị đơn bà Dương Thị L ủy quyền cho anh Dương Quốc H trình bày:* Không thống nhất với yêu cầu của nguyên đơn, ranh đất giữa phần đất của bà và đất của bà S là từ mốc số 1 đến mốc số 2 theo sơ đồ đo đạc của Tòa án. Phần đất tranh chấp 0,4m^2 là của bà chứ không phải của bà S. Trước đây nền của bà S trũng thấp nên có nói là xây tạm bức tường lên để bơm cát vào, khi bơm cát xong thì sẽ đập bỏ bức tường này và bọc lại nền theo vị trí ban đầu. Tuy nhiên khi xây xong thì bà S lấy luôn bức tường này làm ranh và cho rằng đây là đất của mình nên bà L không thống nhất. Nhà hàng của bà L xây dựng được khoảng 9 năm nay, loại nhà kiên cố bê tông, cốt thép. Khi xây dựng nhà thì bà L căn cứ vào mí tường bờ ao của ông Trang Văn X để lại, vì đất này bà chuyển nhượng từ ông X trước đây là ao. Hiện nay giữa bà và ông X chưa làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì là cậu cháu. Trong vụ án này bà chỉ tranh chấp ranh đất với bà S, không tranh chấp gì với ông X. Ngoài ra bà không yêu cầu Tòa án giải quyết gì thêm.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trang Văn X và bà Nguyễn Thị H trình bày:* Phần đất thuộc thửa 283, tờ bản đồ số 47, diện tích khoảng 70m^2 hiện nay vẫn do ông X đại diện hộ đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, phần đất này ông, bà đã chuyển nhượng cho bà L lâu rồi, bà L là đang người quản lý sử dụng và đã xây dựng nhà kiên cố, sau này có thời gian thì sẽ làm thủ tục sang tên cho bà L. Nay ông, bà không còn liên quan tới phần đất này nữa. Khi chuyển nhượng cho bà L thì ranh đất giáp với bà Sên có 01 bức tường ao, vì phần đất của

ông, bà trước đây là cái ao. Sau khi chuyển nhượng cho bà Láng thì quá trình sử dụng sau này của các bên thì ông, bà không biết. Nay ông, bà không có yêu cầu Tòa án giải quyết gì trong vụ án.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông M, anh B, chị A và anh K ủy quyền cho anh Đặng Quốc B trình bày:* Thống nhất với yêu cầu và lời trình bày của nguyên đơn.

- *Người làm chứng Bà Lê Thị P trình bày:* Bà có phần đất giáp đất của bà S, tuy nhiên bà chỉ sử dụng làm kho chứa vật dụng để kinh doanh, bà ở địa chỉ khác. Ranh đất của bà và bà S đã ổn định từ trước tới nay, trong vụ án này bà không có ý kiến hay tranh chấp gì.

- *Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Hồng Ngự:*

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa xét xử sơ thẩm Hội đồng xét xử, Thẩm phán, Thư ký và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật.

Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ, chứng cứ đã xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về tố tụng:*

Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và lời trình bày của các đương sự, xác định quan hệ pháp luật tranh chấp của vụ án là "Tranh chấp dân sự về ranh giới quyền sử dụng đất". Diện tích đất tranh chấp tọa lạc tại Khóm 1, phường An Thạnh, thị xã Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp, được quy định tại khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về sự vắng mặt của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông X và bà H (Hữu), có yêu cầu vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt là phù hợp với quy định tại Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] *Về nội dung vụ án:* Qua việc xem xét thẩm định tại chỗ thì phần đất tranh chấp giữa bà Sên và bà Láng có diện tích là 0,4m^2, dài 1,5m, ngang 0,28m và 0,32m (thuộc phạm vi các mốc 1, 2, 3, 4, 5 và 1 theo Sơ đồ đo đạc), đất thuộc một phần thửa đất thửa 264, tờ bản đồ số 13 (thửa mới là 25, tờ bản đồ số 47) của hộ bà Sên đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và một phần thửa 283, tờ bản đồ số 47, hiện bà L là người quản lý sử dụng, nhưng ông X đại diện hộ đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trên phần đất tranh chấp có bức tường cao 0,6m, ngang 20cm, dài 1,5m, bức tường này do bà Sên xây dựng vào khoảng năm 2015 và 01 ống nước của bà Sên nối từ nhà của bà L ra để bà L thoát nước. Nhà gổ của bà S xây dựng từ năm 1986 tới mí bức tường này và nhà hàng của bà L xây dựng kiên cố khoảng năm 2010 cũng tới mí bức tường này.

- Về nguồn gốc đất và quá trình sử dụng đất của hai bên thì theo trình bày của đương sự và hồ sơ cấp giấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như sau:

Thứ nhất, đối với phần đất của bà Sên có nguồn gốc của gia đình bà sử dụng từ năm 1968 cho tới nay. Đến năm 2003 bà đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu vào ngày 22/5/2003 với diện tích được cấp là 74,6m^2, đất thuộc thửa số 264, tờ bản đồ số 13. Bà S xây dựng căn nhà gổ từ năm 1986 và sử dụng ổn định cho tới nay, căn nhà được xây dựng tới mí bức tường tranh chấp với bà L và khi bà S bọc nền nhà này để bơm cát thì bà dựa trên bức tường ao là ranh đất giữa hai bên đã có trước đó của ông Trang Văn X (Ông X là chủ đất cũ của bà L).

Thứ hai, đối với phần đất của bà L có nguồn gốc là của hộ ông Trang Văn X sử dụng từ năm 1968, có tổng diện tích là 774,9m^2. Đến năm 2006, ông đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu thuộc thửa 1134, tờ bản đồ số 13, loại đất nuôi trồng thủy sản. Đến cuối năm 2006, ông có chuyển nhượng một phần diện tích là 448,4m^2 cho bà L và ông còn lại diện tích là 296m^2 và được điều chỉnh cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa 1291, tờ bản đồ số 13. Đến ngày 13/10/2010 ông X làm thủ tục và được cấp đổi lại giấy theo mẫu mới, diện tích có điều chỉnh lại là 255,1m^2, thuộc thửa số 53, tờ bản đồ số 47. Đến cuối năm 2010, ông X xin tách thửa số 53 thành hai thửa là thửa 282, diện tích 185m^2 và thửa 283, diện tích 70,1m^2, để ông chuyển nhượng thửa 282 này cho bà L. Việc chuyển nhượng 02 lần này các bên đã làm thủ tục và bà L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện nay ông X vẫn còn đại diện cho hộ đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 283, tờ bản đồ số 47, diện tích 70,1m^2. Tuy nhiên, diện tích đất này ông cũng đã chuyển nhượng sang cho bà L rồi, nhưng hai bên chưa làm các thủ tục sang tên trong

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông đã giao đất cho bà L sử dụng ổn định. Trong vụ án này ông X và bà L không tranh chấp gì đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hiện nay bà L đã xây dựng nhà hàng kiên cố trên tổng diện tích mà bà đã chuyển nhượng 03 lần từ hộ ông X. Khi bà xây dựng nhà hàng thì cũng dựa vào mí bức tường ao đã có trước đó của ông X để lại.

Như vậy, nguồn gốc đất và quá trình sử dụng đất của các bên đã ổn định từ năm 1968 cho tới nay. Phần đất của bà L chuyển nhượng của ông X trước đây là ao cũng đã có bức tường để xác định ranh đất của hai bên. Khi bà S xây dựng bức tường bọc nền bơm cát thì bà căn cứ vào bức tường ao này để xây lên và khi bà L xây dựng nhà hàng kiến cố cũng dựa vào mí tường ao này. Vì vậy, bức tường ao này là ranh giới quyền sử dụng đất giữa hai bên. Trong quá trình sử dụng đất, do đất trũng thấp các bên đã tôn tạo cao lên nên hiện trạng bức tường ao không còn mà thay thế là bức tường của bà S xây dựng để bơm chắn cát và hiện các bên đang tranh chấp.

Từ những phân tích ở trên, Hội đồng xét xử xét thấy, yêu cầu và ý kiến trình bày của nguyên đơn và bị đơn đều không có cơ sở chấp nhận. Xem xét nguồn gốc đất, quá trình sử dụng đất, hiện trạng đất hiện nay và hồ sơ quản lý đất đai của hai bên. Để đảm bảo cho quá trình sử dụng đất được ổn định lâu dài, cần phải xác định ranh giới quyền sử dụng đất giữa hai bên là đoạn thẳng nằm giữa hai ranh các bên yêu cầu, phù hợp với quy định tại Điều 175 Bộ luật dân sự 2015. Nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận một phần. Ranh giới quyền sử dụng đất được xác định như sau:

- Từ mốc 1 đo thẳng đến mốc 5 một đoạn dài 0,14m xác lập mốc mới A (Mốc 1 đến mốc 5 dài 0,28m).

- Từ mốc 2 đo thẳng đến mốc 4 (qua mốc 3) một đoạn dài 0,16m xác lập mốc mới B (Mốc 2 đến mốc 3 và đến mốc 4 dài 0,32m).

Đoạn thẳng nối từ mốc A đến B là ranh giới quyền sử dụng đất giữa hai bên (Theo Mảnh trích đo địa chính số 15 ngày 18/9/2019 của Tòa án nhân dân thị xã Hồng Ngự).

[3] Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ ông Trang Văn X và bà Dương Thị L, trong vụ án này các bên đương sự không tranh chấp gì và không yêu cầu Tòa án giải quyết, nên Hội đồng xét xử không xem xét. Các bên có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết đối với hợp đồng này thành vụ án khác theo quy định của pháp luật.

[4] Đối với ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát là có cơ sở để chấp nhận một phần như các căn cứ đã phân tích ở trên.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn bà Huỳnh Thị S là người cao tuổi nên được miễn theo quy định.

- Bị đơn bà Dương Thị L phải chịu là 150.000đ.

[6] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 2.632.000đ. Nguyên đơn, bị đơn mỗi người phải chịu 50%. Vậy, bà L phải chịu là 1.316.000đ để hoàn trả lại cho bà S (Do bà S đã tạm ứng chi).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 147, 227, 228, 235, 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ vào Điều 175 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ vào Điều 203 của Luật đất đai 2013.

Căn cứ Nghị quyết 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. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị S.

Xác định ranh giới quyền sử dụng đất giữa thửa số 264, tờ bản đồ số 13 (thửa mới là số 25, tờ bản đồ số 47) của bà Huỳnh Thị S đại diện hộ đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thửa số 283, tờ bản đồ số 47 do bà Dương Thị L đang quản lý, sử dụng (Hiện ông Trang Văn X đại diện hộ đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) là đoạn thẳng nối từ mốc A đến mốc B. Mốc A và mốc B được xác định như sau:

- Từ mốc 1 đo thẳng đến mốc 5 một đoạn dài 0,14m xác lập mốc A (Mốc 1 đến mốc 5 dài 0,28m, mốc A nằm ở vị trí là ½ đoạn thẳng từ mốc 1 đến mốc 5).

- Từ mốc 2 đo thẳng đến mốc 4 (qua mốc 3) một đoạn dài 0,16m xác lập mốc B (Mốc 2 đến mốc 3 và đến mốc 4 dài 0,32m, mốc B nằm ở vị trí là ½ đoạn thẳng từ mốc 2 đến mốc 4).

Kèm theo Bản án là Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 21/8/2019 và Mảnh trích đo địa chính số 15 ngày 18/9/2019 của Tòa án nhân dân thị xã Hồng Ngự.

Ranh giới quyền sử dụng đất được xác định theo chiều thẳng đứng từ lòng đất đến không gian, tài sản của bên người nào lấn chiếm ranh đất phải di dời theo quy định của pháp luật.

Các đương sự được quyền đến các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền kê khai, đăng ký, điều chỉnh lại diện tích đất được công nhận quyền sử dụng theo quy định cảu pháp luật.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Dương Thị L phải chịu là 150.000đ.

Bà Huỳnh Thị S được miễn theo quy định của pháp luật.

3. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 2.632.000đ. Bà Huỳnh Thị S và bà Dương Thị L mỗi người phải chịu 50%. Vậy, bà L phải chịu là 1.316.000đ để hoàn trả lại cho bà S (Do bà S đã tạm ứng chi).

4. Các đương sự có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày tính từ ngày nhận bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trong 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.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND thị xã Hồng Ngự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Trương Huỳnh Anh