

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN X
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 56/2019/DS-ST

Ngày: 01/8/2019

“V/v Tranh chấp ranh đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN X - TỈNH LONG AN
- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:**

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Mỹ Phượng

Các Hội thẩm nhân dân: 1/ Ông Trần Văn Nhị

2/ Bà Lê Thị Vân

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thúy An - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện X tham gia phiên tòa:** Ông Phạm Văn Lương - Kiểm sát viên.

Ngày 01 tháng 8 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện X mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 113/2018/TLST- DS, ngày 21 tháng 6 năm 2018 về việc “Tranh chấp ranh đất”.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 102/2019/QĐXXST- DS, ngày 17 tháng 7 năm 2019 giữa các đương sự:

* Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Văn T**, sinh năm 1975. Địa chỉ: Ấp 3, xã LT, huyện X, tỉnh Long An.

* Bị đơn: Bà **Nguyễn Thị C**, sinh năm 1974. Địa chỉ: Ấp 1, xã LT, huyện X, tỉnh Long An.

* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Ông Nguyễn Thanh H, sinh năm 1969. Địa chỉ: Ấp 1, xã LT, huyện X, tỉnh Long An.

- Bà Võ Ngọc D, sinh năm 1978. Địa chỉ: Ấp 3, xã LT, huyện X, tỉnh Long An.

- Ngân hàng TMCPSGTT. Địa chỉ: Lầu 8, số 266 - 268 NKKN, phường 8, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật là: Bà Nguyễn Đức Thạch D - Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền là: Bà Nguyễn Thị Thu T - Trưởng phòng kiểm soát rủi ro - Chi nhánh Long An.

(Các đương sự được triệu tập đều có mặt. Đại diện ngân hàng có đơn xin xét xử vắng mặt.)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T trong suốt quá trình giải quyết vụ án trình bày có nội dung như sau:*

Nguồn gốc thửa đất số 28, diện tích 2.707m², tờ bản đồ số 7, tọa lạc ấp 1, xã LT, huyện X, tỉnh Long An là do ông nội ông tên Nguyễn Văn Đ khai dở trước giải phóng. Sau đó, ông Đ cho ông Nguyễn Văn X (cha ông). Khi ông X chết thì năm 2016, ông được hưởng theo diện thừa kế. Ông đã được Ủy ban nhân dân huyện X cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 28 ngày 30/9/2016. Khi ông được cấp giấy, cơ quan có thẩm quyền không có tiến hành xác minh thực tế, không có tiến hành đo đạc, không ký giáp ranh đối với các hộ xung quanh. Đất này từ khi ông sử dụng có đồ nền, đang xin chuyển mục đích sử dụng nhưng chưa xong do đất có tranh chấp.

Giáp ranh với thửa đất số 28 của ông là thửa đất số 700, tờ bản đồ số 7, tọa lạc ấp 1, xã LT, huyện X, tỉnh Long An của bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Thanh H. Ranh giới giữa hai thửa đất là cái bờ lạng chiều ngang khoảng 1m, dài hơn 40m. Bờ này do cha ông đắp không nhớ năm. Trên bờ đất, cha ông trồng tràm, bình bác có thu hoạch nhiều đợt. Tràm hiện nay đã đốn hết do ông đã đổ đất lên nền năm 2016. Hiện nay, đất tranh chấp không còn cây trồng, chỉ có cỏ mọc, không cọc sạ hay công trình kiến trúc. Theo bản đồ thì thửa đất số 28 của ông là thửa đất vuông, bờ là đường thẳng, không có sang nhượng cho ai phần đất nào hết.

Năm 2008, bà C xây nhà đã có tranh chấp và địa chính xã, trưởng ấp cũng xác định nhà bà C xây hết ranh. Ông thừa nhận giấy tờ của bà C là có dư đất qua bên ông nhưng về thực tế là không có. Khi cất nhà địa chính xã, trưởng ấp xuống giải quyết nên bà C mới xây nhà ranh thẳng như hiện nay. Khi ông đổ đất lên nền, có yêu cầu ông H di dời các hồ nước, ông nước trên đất tranh chấp thì ông H cũng thực hiện.

Nay ông yêu cầu bà C, ông H trả cho ông phần đất có diện tích chiều ngang 2,35m; chiều dài 7m (diện tích 16,1m²) theo Trích đo bản đồ địa chính do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Long An đo vẽ được duyệt ngày 27/02/2019.

Còn phần đất tranh chấp ranh với thửa đất số 699 của bà Nguyễn Thị L đứng tên thì ông không khởi kiện trong vụ án này. Hiện nay, thửa đất số 28 ông đang thế chấp cho Ngân hàng S chi nhánh Thủ Thừa để vay tiền.

** Bị đơn bà Nguyễn Thị C trình bày trong suốt quá trình giải quyết vụ án có nội dung như sau:*

Trước đây, ông T yêu cầu bà trả lại diện tích 30m² là không đúng. Vì phần đất của bà và ông T tranh chấp chỉ khoảng 14m² thuộc thửa 700 do bà đứng tên.

Phần đất tranh chấp còn lại thuộc thửa đất số 699 do bà L (mẹ của bà) đứng tên (đã chết năm 2018).

Nay, ông T xác định yêu cầu bà và chồng là ông Nguyễn Thanh H trả lại diện tích đất có chiều ngang 2,35m; chiều dài 7m đi dọc thửa đất số 700 bà không đồng ý. Lý do, đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của bà. Các cây trồng làm ranh giữa thửa đất số 28 và thửa đất số 700 không còn gì vì đã bị san bằng.

Phần đất đang tranh chấp với ông T diện tích 16,1m² gồm khu E và C theo Trích đo bản đồ địa chính do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Long An đo vẽ được duyệt ngày 27/02/2019. Trong đó, khu E thuộc một phần của thửa 700, tờ bản đồ số 7, tọa lạc ấp 1, xã LT, huyện X, tỉnh Long An hiện do bà đứng tên là bà mua của ông Nguyễn Văn T năm 1997, nhưng được cấp giấy ngày 18/01/2007. Khi bà nhận chuyển nhượng đất, ông T có chỉ ranh giới, có đo đạc, có biên bản ký xác nhận ranh giới của ông Nguyễn Văn X là cha ông T ký tên. Ranh giới ông T chỉ có dứa nhưng nay đã không còn dấu vết. Hiện nay, phần đất tranh chấp là đất trống do ông T đổ đất lên.

Năm 2008, hai bên có tranh chấp, khi đó có trường áp lên hòa giải nhưng không có biên bản gì hết. Bà yêu cầu căn cứ vào bản vẽ bà đã nhận chuyển nhượng đất của ông T giải quyết. Các hồ nước bà có di dời do tranh chấp chỉ hơn 1m mà cái hồ có đường kính hơn 2m là sẽ nằm trên 1 phần đất của ông T nên phải di dời đi. Còn khu C theo Trích đo bản đồ địa chính do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Long An đo vẽ được duyệt ngày 27/02/2019 bà không tranh chấp vì nó thuộc quyền sử dụng của ông T.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:*

- Bà Võ Ngọc D thống nhất lời trình bày của ông T.
- Ông Nguyễn Thanh H thống nhất lời trình bày của bà C.
- Đại diện Ngân hàng TMCPSGTT bà Nguyễn Thị Thu T trình bày có nội dung như sau:

Từ năm 2012, ông Nguyễn Văn T đã có thực hiện giao dịch vay tiền với ngân hàng. Vào ngày 01/7/2019, ông T có ký hợp đồng tín dụng LD1918200002 để vay tiền và có thế chấp cho Ngân hàng nhiều thửa đất trong đó có thửa đất số 28, diện tích 2.707m², tờ bản đồ số 7, tọa lạc ấp 1, xã LT, huyện X, tỉnh Long An do ông T đứng tên. Hiện nay, hợp đồng chưa đến hạn trả nợ. Việc khởi kiện của ông Nguyễn Văn T với bà Nguyễn Thị C về tranh chấp ranh giới với diện tích chiều ngang 2,35m; chiều dài 7m ngân hàng không có ý kiến. Đề nghị tòa giải quyết theo quy định pháp luật.

** Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện X:*

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng được thực hiện theo đúng trình tự quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung tranh chấp: Đối với thửa đất số 700 của bà C khi làm thủ tục cấp giấy thì cơ quan thẩm quyền có tiến hành đo đạc hiện trạng sử dụng thực tế và xác định ranh giới tại biên bản ngày 06/11/2006. Ông X có ký giáp ranh để bà C được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Xê và ông T thì không có đo đạc và không có ký giáp ranh. Tại Công văn số 1767/2018/CV-UBND ngày 04/10/2018 của Ủy ban nhân dân huyện X đã xác nhận điều này. Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị C vào ngày 18/01/2007 là phù hợp với quy định của pháp luật. Do vậy, căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp thể hiện tại Bản trích đo địa chính được duyệt ngày 27/02/2019 để xác định ranh giới cụ thể phần đất đang tranh chấp như sau: Đất thuộc thửa 28 của ông T bao gồm: Đông: 7m; Tây: 7,02m; Bắc: 1,29m; Nam: 0,86m. Đất thuộc thửa 700 của bà C bao gồm: Đông: 7,02m; Tây: 7m; Bắc: 0,96m; Nam: 1,49m.

Tranh chấp ranh giữa thửa đất số 28 và thửa đất số 699 của bà L đứng tên, ông T xác định không khởi kiện trong vụ án này nên không xem xét, giải quyết.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Tranh chấp giữa ông T và bà C là tranh chấp ranh đất được qui định tại Điều 175 Bộ luật dân sự. Căn cứ vị trí tọa lạc của đất tranh chấp, nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện X, tỉnh Long An được qui định tại Điều 26, 35, 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về sự vắng mặt của đương sự: Tòa án nhân dân huyện Thủ Thừa đã tổng đạt các văn bản tố tụng theo quy định pháp luật nhưng người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là đại diện Ngân hàng có đơn xin xét xử vắng mặt, nên căn cứ Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự này.

[2] Về nội dung:

Ông T yêu cầu bà C, ông H trả lại cho ông phần đất tranh chấp có ký hiệu khu E diện tích $8,6m^2$; khu C diện tích $7,5m^2$. Tổng cộng là $16,1m^2$ theo Trích đo bản đồ địa chính do Sở tài nguyên và môi trường đo đạc được duyệt ngày 27/02/2019 và ngày 13/6/2019. Lý do, theo bản đồ thì thửa đất số 28 của ông là thửa đất vuông, bờ là đường thẳng, ông không có sang nhượng cho ai phần đất nào hết. Năm 2008, bà C xây nhà đã có tranh chấp và địa chính xã, trưởng ấp xuống giải quyết nên bà C mới xây nhà ranh thẳng như hiện nay. Khi ông đổ đất lên nền, có yêu cầu ông H di dời các hồ nước, ông nước trên đất tranh chấp thì ông H cũng thực hiện.

Bà C và ông H không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông T. Lý do khi bà nhận chuyển nhượng thửa đất số 700 của ông T có đo đạc, có ông X là cha của

ông T khi đó còn đứng tên quyền sử dụng thửa đất số 28 ký giáp ranh. Việc bà dời các hồ nước, ống nước là do kích thước hồ lớn đã nằm trên 1 phần đất của ông T nên bà mới dời đi. Khi xảy ra tranh chấp, bà đang xây nhà đã mua vật liệu xây dựng nên phải chờ phần tranh chấp ra không xây vì sợ vật liệu xây dựng bị hư. Bà thống nhất với Trích đo bản đồ địa chính của Sở tài nguyên môi trường tỉnh Long An đo đạt được duyệt ngày 27/02/2019 và ngày 13/6/2019. Bà xác định chỉ tranh chấp khu E là thuộc quyền sử dụng của bà còn khu C là thuộc quyền sử dụng của ông T, bà không tranh chấp.

Như vậy trong vụ án này, các đương sự chỉ tranh chấp khu E có diện tích 8,6m² theo Trích đo bản đồ địa chính được duyệt ngày 27/02/2019 và ngày 13/6/2019 của Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Long An.

Hội đồng xét xử thấy rằng, theo Biên bản xác nhận ranh giới, mốc giới ngày 06/11/2006 thể hiện ông X đã ký tên xác định ranh giới giữa thửa 28 và thửa đất số 700 để ông T làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 700 cho bà C. Tại Công văn số 1767/2018/CV-UBND ngày 04/10/2018 của Ủy ban nhân dân huyện X đã xác định việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 700 cho bà C là có đo đạc và có ký giáp ranh còn khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 28 cho ông X, sau đó là ông T thì không có đo đạc và không có ký giáp ranh.

Cho đến nay, không có bất kỳ văn bản nào xác định đây không phải là chữ ký của ông X trong biên bản xác nhận ranh giới, mốc giới ngày 06/11/2006. Do đó, Ủy ban nhân dân huyện X cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị C vào ngày 18/01/2007 là phù hợp với quy định của pháp luật.

Từ những phân tích trên, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T về việc yêu cầu bà C, ông H trả quyền sử dụng đất ký hiệu khu E có diện tích là 8,6m² theo Trích đo bản đồ địa chính do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Long An đo đạt được duyệt ngày 27/02/2019 và ngày 13/6/2019.

[3] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá: Ông T phải chịu 4.595.000 đồng và đã nộp xong.

Về án phí: Ông Nguyễn Văn T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm theo Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016. Các đương sự khác không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 227, 273 Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Áp dụng Điều 175 Bộ Luật dân sự 2015;

Tuyên xử:

2/ Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Thanh H trả phần đất có ký hiệu khu E, diện tích 8,6m² theo Trích đo bản đồ địa chính do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Long An đo đạc được duyệt ngày 27/02/2019 và ngày 13/6/2019.

3/ Về chi phí thẩm định, đo đạc, định giá: Ông Nguyễn Văn T phải chịu toàn bộ là 4.595.000 đồng và đã nộp xong.

4/ Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Được khấu trừ số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí thừa đã nộp theo biên lai thu số 0003378, ngày 21/6/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện X, tỉnh Long An. Ông Nguyễn Văn T không phải nộp thêm.

Các đương sự khác không phải chịu án phí.

5/ Án xử sơ thẩm công khai, các đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt thì có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận hoặc niêm yết bản án hợp lệ.

6/ Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Long An;
- VKSND huyện X;
- CC THADS huyện X;
- Các đương sự
- Lưu án văn.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Đã ký

Lê Thị Mỹ Phượng