

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TIỂU CẦN
TỈNH TRÀ VINH**

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

Bản án số: 18/2019/DS-ST

Ngày: 10-6-2019

V/v “tranh chấp Quyền sử dụng đất
và tài sản gắn liền với đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TIỂU CẦN, TỈNH TRÀ VINH**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Văn Long

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Văn Bé

Ông Nguyễn Hồng Quân

Thư ký phiên tòa: Bà Lâm Thị Nhi, cán bộ Tòa án nhân dân huyện Tiểu Cần, tỉnh Trà Vinh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tiểu Cần, tỉnh Trà Vinh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Hùng Cường - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 06 và ngày 10 tháng 6 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tiểu Cần xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 202/2014/TLST-DS ngày 12 tháng 5 năm 2014, về “ Tranh chấp quyền sử dụng đất”; theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 30/2019/QĐXXST-DS ngày 20 tháng 5 năm 2019, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1967 (Có mặt)

Địa chỉ: Ấp N, xã N, huyện T, tỉnh T.

- *Bị đơn*: Bà Trương Thị M, sinh năm 1962; (Có mặt)

Chị Dương Thị Th, sinh năm 1986;

Cùng địa chỉ: Ấp N, xã N, huyện T, tỉnh T.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của chị Dương Thị Th, sinh năm 1986 là bà Trương Thị M, sinh năm 1962; Địa chỉ: Ấp N, xã N, huyện T, tỉnh T. (theo văn bản ủy quyền ngày 20 tháng 5 năm 2016)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1962;

Địa chỉ: 43/110/2/3 phường X, quận N, thành phố C

2. Bà Lê Thị H, sinh năm 1968;

3. Nguyễn Thị Ngọc Nh, sinh năm 1992;

4. Nguyễn Thị Tràm M, sinh năm 1996;

5. Nguyễn Thị Tràm M1 sinh năm 1999

Cùng địa chỉ: Ấp N, xã N, huyện T, tỉnh T.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bà V, bà H, chị Nh, chị M, chị M1 là ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1967; địa chỉ: Ấp N, xã N, huyện T, tỉnh T. (theo văn bản ủy quyền các ngày 11, 12 tháng 11 năm 2014).

6. Ngân hàng N– Chi nhánh huyện T; Địa chỉ: Khóm 1, thị trấn T, huyện T, tỉnh T.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Ngọc M; Chức vụ: Giám đốc Chi nhánh huyện T (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 15/4/2014, đơn khởi kiện bổ sung ngày 29/8/2017, các biên bản hòa giải và quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa nguyên đơn ông Nguyễn Văn K trình bày: Ông đang sử dụng phần đất thuộc các thửa gồm 313, diện tích 5.890m², tờ bản đồ số 2, loại đất trồng lúa, thửa 316, diện tích 1.490m² (do chỉ ruột là Nguyễn Thị V đứng tên), bà M sử dụng thửa 317 liền kề (nay là thửa 957) và xây hàng rào lấn sang hai phần đất của ông tại thửa 313, 316 chiều ngang 0,6m, chiều dài 51m, diện tích 30,6m², hàng rào bà M xây dựng trên mương nước do bà M đào trên đất của ông.

Ông K còn sử dụng thửa 314, diện tích 2.450m², bà M sử dụng thửa 306, diện tích 3.110, giáp ranh hai thửa là đường nước do ông sử dụng, bà M cắm hai trụ đá lấn sang đất của ông chiều ngang 2m, chiều dài 16,5m diện tích 36,4m². Tại phiên tòa ông K thay đổi yêu cầu là chỉ yêu cầu bà M di dời hai trụ đá vào thửa 306 là 01m.

Nay, ông Nguyễn Văn K yêu cầu bà Trương Thị M tháo dỡ hàng rào trả lại phần diện tích lấn chiếm tại hai thửa 313, 316 có chiều ngang 0,6m dài 51m, diện tích là 30,6m² và dời hai trụ đá tại phần mương giữa thửa 314 và 306 trả lại phần đất cho ông tính từ trụ đá đo về thửa 306 có chiều ngang là 1m chiều dài là 16,5m.

Tại đơn phản tố ngày 27/9/2016 và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, bà Trương Thị M trình bày: Tại thửa 957, tờ bản đồ số 1, diện tích 821m², bà có xây dựng hàng rào giáp ranh thửa 313 và 316 của ông K là đúng ranh, bà không có lấn chiếm ngang 0,6m, dài 51m như ông K trình bày, đồng thời bà M cho rằng phần đất của bà ngoài hàng rào còn chiều ngang 0,5m, chiều dài 55m là đất của bà thuộc thửa 957.

Đối với phần đất tranh chấp tại thửa 306 của bà và thửa 314 của ông K thì hai trụ đá bà cắm là đúng ranh, còn ông K chỉ ranh sang phần đất của bà thêm 01m nữa bà không đồng ý, ông K còn đặt ống bọng sang phần đất của bà.

Nay, bà M không đồng ý theo yêu cầu của ông K là hàng rào của bà xây dựng tại thửa 957 không có lấn sang đất ông K có chiều ngang là 0,6m và chiều 51m, hai trụ đá mà bà cắm tại phần mương ranh giữa thửa 306 của bà và thửa 314 của ông K là đúng ranh, đồng thời bà phản tố yêu cầu ông K trả cho bà phần đất ngoài hàng rào tại

thửa 313, 316 ngang 0,5m dài 55m và di dời ống bọng ra khỏi phần đất của bà tại thửa 306. Tại phiên tòa, bà M rút lại yêu cầu phản tố đối với phần đất có chiều ngang 0,5m, chiều dài theo hàng rào ngoài hàng rào tại thửa 313, 316 của ông K và thửa 317 (thửa 957) của bà M.

Ngân hàng N – chi nhánh huyện T do ông Ngô Ngọc M đại diện trình bày: Ông K có thể chấp phần đất thửa 313, 314 và bà M có thể chấp các thửa đất 957, để vay vốn tại Ngân hàng, nhưng phía Ngân hàng chưa khởi kiện vì các bên đang thực hiện đúng hợp đồng.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Tổ tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng nhiệm vụ, quyền hạn và tuân thủ đúng trình tự, thủ tục giải quyết vụ án dân sự theo các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự...

Đối với đương sự và những người tham gia tố tụng khác: nguyên đơn thực hiện đúng quy định Bộ luật tố tụng dân sự 2015. Bị đơn còn vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án, đã làm ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án.

Về nội dung:

Bà M rút phản tố đối với yêu cầu phần đất ngoài hàng rào tại thửa 957, 313, 316 có chiều ngang 0,5m, dài 55m, nên đề nghị Tòa án đình chỉ đối với yêu cầu này.

Đối với phần đất bà M xây dựng hàng rào tại thửa 957, 313, 316 có lấn sang đất của ông K 10,6m² thì buộc bà M hoàn giá trị đất cho ông K, đề nghị giữ nguyên trạng hàng rào để làm ranh.

Đối với phần diện tích 32,2m² (phần D) tại thửa 314, 306 bà M có cấm hai trụ đá dưới nương ranh là thuộc thửa 306 của bà M, nên không chấp nhận yêu cầu của ông K buộc bà M di dời hai trụ đá về thửa 306 là 1m, đề nghị Tòa án giữ nguyên trạng hai trụ đá làm ranh giữa hai thửa 314 và 306.

Đối với ông bọng đặt tại nương nước tại thửa 314 và 306, tuy có nằm trên thửa 306 của bà M, nhưng bà M đồng ý không yêu cầu ông K di dời, đây là sự tự nguyện của bà M, đề nghị giữ nguyên hiện trạng ông bọng.

Về án phí, tiền thẩm định, định giá, đề nghị Tòa án xử lý theo quy định của 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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật: Ông Nguyễn Văn K và bà Trương Thị M “Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”, các đương sự đều có nơi cư trú tại huyện Tiểu Cần, nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Tiểu Cần, tỉnh Trà Vinh.

[1.2] Sau khi kết thúc phiên tòa vào ngày 06/6/2019, Hội đồng xét xử vào nghị án và thông báo cho ông K, bà M biết là vào ngày 10/6/2019 sẽ tuyên bản án, nhưng khi tòa tuyên án chỉ có mặt bà M, Ông Nguyễn Văn K vắng mặt, đối với những người liên quan đứng về phía nguyên đơn và bị đơn vắng mặt nhưng đều có ủy quyền cho nguyên và bị đơn hợp pháp, nên căn cứ vào Điều 227 Tòa tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Tại phiên Tòa ông K vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện là buộc bà M di dời hàng rào tại thửa 313, 316 trả lại phần đất lấn chiếm có diện tích 30,6m², đồng thời Tòa án xem xét luôn đối với yêu cầu phản tố của bà M đối với yêu cầu bà M di dời hai trụ đá tại thửa 314 về thửa 306 trả lại cho ông 01m chiều ngang, chiều dài 16,5m.

Xét yêu cầu của ông K tranh chấp ranh tại hai thửa 313, 316 và 957 thấy rằng: Ông K và bà M có sử dụng các thửa đất liền kề nhau. Ông K sử dụng hai thửa đất 313,

diện tích 5.890m^2 (thực đo $6.742,8\text{m}^2$), thửa 316 diện tích 1.490m^2 (thực đo 1.685m^2), tờ bản đồ số 2, bà M sử dụng thửa đất 957, diện tích 821m^2 , tờ bản đồ số 1, đất tọa lạc tại ấp N, xã N, huyện T, tỉnh T. Diện tích hai thửa đất ông K đang sử dụng có diện tích đo thực tế nhiều hơn so với diện tích cấp giấy và diện tích bà M sử dụng đã đo lại chính quy trên cơ sở trừ phần bờ kinh, còn lại 821m^2 , diện tích các thửa chênh lệch là do hai lần đo đạc, do tính toán lại diện tích, theo công văn số 306/CNVPĐKĐĐ ngày 13/7/2018 của chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Tiểu Cần. Theo kết quả đo đạc, chồng ghép tư liệu tại công văn số 04/CNVPĐKĐĐ ngày 02/01/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Tiểu Cần thì xác định tư liệu cấp giấy thửa 957 thì phần hàng rào của bà M xây dựng đã lấn sang phần đất của ông K. Sau khi có kết quả đo đạc của Văn phòng đăng ký đất đai huyện Tiểu Cần, bà M có đơn yêu cầu Tòa án trung cầu Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Trà Vinh đo lại các phần đất tranh chấp nêu trên. Tại Công văn số 67/VPĐKĐĐ-KTĐC ngày 04 tháng 3 năm 2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Trà Vinh tiến hành đo đạc lại các phần đất tranh chấp giữa bà M và ông K đối với các tranh chấp phần ranh giữa các thửa 317 (thửa 957) của bà M và các thửa 313, 316 của ông K có kết quả như sau: Bà M xây hàng rào lấn sang thửa của ông K diện tích $10,6\text{m}^2$. Phần còn lại của hàng rào là nằm trên đất bà M có diện tích $17,8\text{m}^2$. Tuy nhiên, bà M xây dựng hàng rào phía sau nhà bà M, giáp hai phần đất ruộng của ông K, lại nằm trên ruộng nước nên cũng không ảnh hưởng gì đến quá trình sử dụng đất của hai bên và tại phiên tòa, bà M yêu cầu giữ nguyên hàng rào làm ranh, đối với phần đất bà xây hàng rào lấn sang đất ông K diện tích $10,6\text{m}^2$, bà yêu cầu trả giá trị đất cho ông K, Hội đồng xét xử thấy không cần thiết phải buộc bà M tháo dỡ hàng rào mà giữ nguyên trạng, buộc bà M trả giá trị đất cho ông K là phù hợp.

[2.2] Xét yêu cầu của ông K về việc buộc bà M di dời hai trụ đá tại thửa 314 của ông về thửa 306 trả lại cho ông 01m chiều ngang, chiều dài $16,5\text{m}$ và xét yêu cầu phản tố của bà M buộc ông K di dời ống bọng của ông K đặt trên thửa 306 của bà M.

Xét yêu cầu của ông K cho rằng bà M cắm trụ đá tại ruộng ranh là đã lấn sang thửa đất của ông (thửa 314) ngang 1m , dài $16,5\text{m}$ thấy rằng: Ông K đang sử dụng thửa 314, diện tích 2.450m^2 (thực đo $2.396,8\text{m}^2$) giáp thửa 314 là thửa 306 do bà M sử dụng

diện tích 3.110m^2 (thực đo $2.549,1\text{m}^2$) diện tích hai thửa chênh lệch là do hai lần đo đạc, do tính toán diện tích, theo công văn số 306/CNVPĐKĐĐ ngày 13/7/2018 Của VPĐK QSD đất đai huyện Tiểu Cần.

Tuy nhiên, bà M thừa nhận rằng: Mương ranh giáp hai thửa 314 và 306 là của ông K đào và sử dụng để dẫn nước vào các thửa ruộng bên trong của ông K, quá trình sử dụng thì do nước chảy lâu ngày làm con mương bị lở rộng ra, nên bà M cắm hai trụ đá là đúng ranh của bà, ông K cho rằng bà M cắm trụ đá xuống mương lấn sang đất của ông tại thửa 314 là 01m, ông còn cho rằng ranh đất của ông tại thửa 314 tính từ hai trụ đá đo về thửa 306 của bà M là 02m, nhưng tại phiên tòa ông K không yêu cầu bà M di dời trụ đá vào thửa 306 là 2m mà chỉ yêu cầu 01m.

Qua kết quả khảo sát đo đạc và tại công văn số 67/CNVPĐKĐĐ –KTĐC ngày 04/3/2019 thì Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Trà Vinh xác định: Phần ranh tranh chấp có chiều ngang 02m, chiều dài 16m (mốc số 5 và 21) và 16,3m (mốc số 6 và 22) có diện tích $32,2\text{m}^2$ (phần D) giữa thửa 314 của ông K và thửa 306 là thuộc về thửa 306 của bà M. Như vậy, bà M cắm hai trụ đá tại mương ranh thửa 306 và 314 là đúng ranh, không có lấn sang thửa 314 như ông K yêu cầu. Từ nhận định trên có cơ sở để không chấp nhận yêu cầu của ông K về buộc bà M di dời hai trụ đá tại mương ranh hai thửa 314 và 306. Giữ nguyên hiện trạng hai trụ đá nêu trên.

Đối với ống bọng ông K đặt tại mương ranh tại thửa 306 của bà M và thửa 314 của ông K, tuy có lấn sang phần đất thửa 306 của bà M, nhưng tại phiên tòa bà M không yêu cầu ông K di dời, nên giữ nguyên trạng vị trí ống bọng như hiện nay.

[3] về án phí và chi phí thẩm định, định giá: Các đương sự phải chịu án phí dân sự, chi phí thẩm định, định giá tương ứng với yêu cầu khởi kiện không được Tòa án chấp nhận.

Chấp nhận ý kiến đề nghị của kiểm sát viên tại phiên tòa.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 165, 244, 267, 273, 280 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 203 Luật Luật đất đai năm 2013; Điều 27 của Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn K đối với phần đất tranh chấp có diện tích $30,6m^2$ tại thửa 313, 316 và thửa 957, không chấp nhận một phần đối với yêu cầu của ông K đòi bà M trả lại phần đất có chiều ngang 1m, chiều dài 16,5m tại thửa 314 và 306 tọa lạc tại ấp N, xã N, huyện T, tỉnh T.

Đình chỉ yêu cầu phản tố của bà M đối với phần đất tranh chấp ngoài hàng rào có chiều ngang 0,5m, chiều dài 55m tại thửa 313, 316 và 317 (thửa 957).

Giữ nguyên hiện trạng hàng rào tại thửa 313, 316 và thửa 957 do bà Trương Thị M xây dựng có kết cấu: Trụ bê tông cốt thép đúc sẵn, không móng, lưới kẽm carô, có diện tích dài 50,7 x cao 1,5 bằng $76,05m^2$.

Buộc hộ bà Trương Thị M có nghĩa vụ hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn K do xây hàng rào lấn chiếm tại thửa 316, diện tích là $10,6m^2$ với số tiền: 636.000 đồng.

Giữ nguyên hiện trạng hai trụ đá do bà M cắm tại mương nước thuộc thửa 314 của ông Nguyễn Văn K và phần đất thuộc thửa 306 của bà M, đường thẳng giữa hai đầu trụ đá là ranh giới hai thửa đất 314 của ông K và 306 của bà M (mốc số 5 và 21).

Giữ nguyên hiện trạng ống bọng của ông Nguyễn Văn K đặt tại mương nước tranh chấp tại thửa 314 và 306.

(Sơ đồ khu đất kèm theo các công 67/CNVPĐKĐĐ-KTĐC ngày 04/3/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Trà Vinh).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Về án phí: Buộc bà Trương Thị M phải chịu 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch nhưng được khấu trừ vào số tiền đã nộp là 200.000 đồng tại biên lai số 0005134 ngày 10/10/2016 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tiểu Cần, nên bà M không phải nộp tiếp. Ông Nguyễn Văn K phải chịu 200.000 đồng án phí dân sự không có giá ngạch, nhưng được trừ vào số tiền ông K đã nộp 300.000 đồng tại biên lai số 0002042 ngày 05/5/2014; hoàn lại cho ông K tiền tạm ứng án phí chênh lệch bằng 100.000 đồng và 300.000 đồng tại biên lai số 0011587 ngày 01/9/2017 của chi cục thi hành án huyện Tiểu Cần, tỉnh Trà Vinh.

Về chi phí định giá: Tổng số tiền chi là 16.227.004 đồng.

Bà Trương Thị M đã nộp tạm ứng 13.303.273 đồng (đã chi xong), ông K nộp tạm ứng 9.000.000 đồng, đã chi: 2.924.000 đồng, nên ông K được hoàn lại số tiền là 6.076.000 đồng (nhận tại Tòa án huyện Tiểu Cần).

Buộc ông Nguyễn Văn K phải chịu 10.818.002 đồng tiền chi phí định giá để hoàn trả cho bà Trương Thị M.

Buộc bà Trương Thị M phải phải chịu 5.409.001 đồng tiền chi phí thẩm định, định giá tài sản.

Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Những người vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai để yêu cầu xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm.

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, 7c và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự”./.

Nơi nhận:

- VKSND huyện Tiểu Cần ;
- Chi cục THADS huyện Tiểu Cần;
- Những người tham gia tố tụng;
- TAND tỉnh Trà Vinh;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phạm Văn Long