TÒA ÁN NHÂN DÂN **THỊ XÃ NGÃ NĂM** **TỈNH SÓC TRĂNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 16/2024/DS-ST
Ngày: 29 - 02 - 2024
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh đất)

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ NGÃ NĂM, TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Phước Toàn.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Võ Văn Thỏ.

Ông Nguyễn Văn Tân.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Tỏa - Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thúy Hằng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 27 ngày 29 tháng 02 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 78/2023/TLST-DS, ngày 11 tháng 4 năm 2023 về việc "*Tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh đất)*". Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 07/2024/QĐXXST-DS ngày 10/01/2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 16/2024/QĐST-DS ngày 30/01/2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông **Bùi Văn G**, sinh năm 1956. (có mặt)

Địa chỉ: ấp Long P, xã Long B, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

- *Bị đơn:*

1. Ông **Trần Văn G**, sinh năm 1958. (có mặt)

2. Bà **Lê Thị H**, sinh năm 1958. (có mặt)

Cùng địa chỉ: ấp Long P, xã Long B, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

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

1/ Bà **Nguyễn Thị T (T)**, sinh năm 1959. (có mặt)

2/ Chị **Bùi Thị M**, sinh năm 1988. (có mặt)

3/ Anh **Bùi Văn M**, sinh năm 1990. (có mặt)

4/ Anh **Bùi Việt T**, sinh năm 1993. (có mặt)

5/ Anh **Bùi Quốc G**, sinh năm 1994. (có mặt)

6/ Anh **Trần Văn T**, sinh năm 1980 (vắng mặt)

7/ Anh **Trần Văn Th**, sinh năm 1982 (có mặt)

8/ Anh **Trần Văn C**, sinh năm 1984 (có mặt)

9/ Anh **Trần Thanh S**, sinh năm 1986 (có mặt)

10/ Chị **Trần Thị N**, sinh năm 1989 (có mặt)

11/ Chị **Trần Thị Nh**, sinh năm 1993 (vắng mặt)

12/ Chị **Trần Thị Y**, sinh năm 1995 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp Long P, xã Long B, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

13/ **Ngân hàng TMCP S** (Sacombank)

Địa chỉ: Số 266-268 đường Nam K, quận C, TP Hồ Chí Minh.

Người đại diện tham gia tố tụng: Ông Lâm Công T – Trưởng phòng giao dịch Ngã Năm (vắng mặt)

Địa chỉ liên hệ: Số 03, đường M, Khóm A, Phường A, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn nội dung khởi kiện và tại phiên tòa nguyên đơn ông Bùi Văn G trình bày:

Gia đình ông có 2 thửa đất gồm thửa 139, diện tích 4.750m^2 và thửa 140, diện tích 12.190m^2, cùng tờ bản đồ số 03, loại đất 2L, tọa lạc: ấp Long P, xã Long B, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. Gia đình ông sử dụng 02 thửa đất nêu trên từ năm 1982 cho đến nay và hiện đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguồn gốc 02 thửa đất là của cha vợ ông là ông Nguyễn Văn B khai phá và sử dụng ổn định từ trước năm 1975 và đến năm 1982 mới cho lại vợ chồng ông. Vào năm 2010 thì phần đất cập ranh là ông Trần Văn H chuyển nhượng lại cho ông Trần Văn G canh tác. Khi ông G canh tác thì hằng năm ông G lấn chiếm qua phần đất của ông mỗi năm một ít, từ trên xuống chỗ nào cũng bị chiếm. Hình thức là ông G làm đường nước cập bờ nên mỗi năm lỡ một ít nên nhiều năm gia đình ông canh tác nhưng không có bờ, cỏ mọc thì cắt chở đi chỗ khác. Tại vì bờ ranh lấn chiếm là bờ ranh đất của ông với lại bờ rất nhỏ nên gia đình ông không có đắp bờ. Bờ lở thì gia đình ông G móc đường nước đắp qua đất của ông, cứ như vậy mỗi năm lấn một ít cho đến nay. Khi đoàn đo đạc dự án chính quy xuống đo lại các thửa đất. Sau khi hai bên gia đình thỏa thuận, bàn bạc cậm ranh nhưng gia đình ông không đồng ý với ranh do gia đình ông G chỉ vì qua phần đất của ông quá nhiều. Phía gia đình ông G lấn chiếm của gia đình ông có diện tích khoản 622m^2. Cụ thể lấn chiếm thửa 139 diện tích khoảng 322m^2; lấn chiếm thửa 140 diện tích khoảng 300m^2.

Nay ông yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Trần Văn G và bà Lê Thị H trả lại cho gia đình ông phần đất lấn chiếm theo số đo thực tế của Tòa án là 627m^2 thuộc các thửa 139 và thửa 140, cùng tờ bản đồ số 03, tọa lạc: ấp Long P, xã Long B, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

- Bị đơn ông Trần Văn G trình bày:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Văn G yêu cầu vợ chồng ông trả lại diện tích lấn chiếm thửa 139 diện tích khoảng 322m^2; lấn chiếm thửa 140 diện tích khoảng 300m^2 cùng tờ bản đồ số 03, tọa lạc: ấp Long P, xã Long B, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng thì ông không đồng ý vì gia đình ông không có lấn chiếm phần đất của gia đình ông G. Phần đất vợ chồng ông canh tác là của cha mẹ ông để lại cho vợ chồng ông, giữa hai phần đất có cái bờ ranh từ xưa đến giờ, một đầu có trụ đá, đầu còn lại làm đường nước chung đến nay vẫn còn. Một bên trồng cây dừa, một bên trồng bụi lục bình khoảng 30 năm nay. Khi vụ tranh chấp xảy ra thì chính quyền địa phương có giải quyết và khi đó gia đình ông đồng ý nhưng phía ông G không thống nhất.

Nay đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc gia đình ông trả lại phần đất lấn chiếm theo số đo thực tế của Tòa án thì ông không đồng ý vì gia đình ông không có lấn chiếm đất của gia đình ông G.

- Bị đơn bà Lê Thị H trình bày:

Bà thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của chồng bà là ông Trần Văn G. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bà không đồng ý. Khi Tòa án tiến hành đo đạc giữa các thửa đất thì do phía ông G chỉ qua phần đất của bà diện tích bao nhiêu thì bà chỉ lại bằng diện tích ông G chỉ. Thực tế gia đình bà không có lấn ranh đất của ông G vì ranh giữa hai thửa đất đầu trên có trụ đá, đầu dưới là con mương.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T trình bày: Thống nhất với lời trình và yêu cầu của chồng bà là ông Bùi Văn G. Ngoài ra không yêu cầu gì khác

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Bùi Thị M, anh Bùi Văn M, anh Bùi Việt T, anh Bùi Quốc G trình bày: Thống nhất với lời trình và yêu cầu của cha là ông Bùi Văn G. Ngoài ra không yêu cầu gì khác

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Trần Văn Th, anh Trần Văn C, anh Trần Thanh S, chị Trần Thị N trình bày: Thống nhất với lời trình và yêu cầu của cha là ông Trần Văn G. Ngoài ra không yêu cầu gì khác

- Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên toà phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, xác định quan hệ pháp luật, xác định tư cách đương sự, thu thập chứng cứ và đưa vụ án ra xét xử đúng trình tự thủ tục của Bộ luật tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử (HĐXX) đúng thành phần, thực hiện đầy đủ các thủ tục, trình tự khi xét xử vụ án. Các đương sự chấp hành tốt nội quy phiên tòa và quy định của pháp luật. Về nội dung vụ án: Căn cứ vào các tài liệu có trong

hồ sơ vụ án và lời khai của các đương sự tại phiên tòa đề nghị HĐXX chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, HĐXX nhận định:

- Về tố tụng:

[1] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu các bị đơn trả lại diện tích đất lấn chiếm. Đồng thời phần đất tranh chấp và các bị đơn có địa chỉ tại ấp Long P, xã Long B, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng nên quan hệ pháp luật tranh chấp được HĐXX xác định là "*Tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh đất)*" và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng theo qui định tại khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Tại phiên tòa vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Người đại diện Ngân hàng TMCP S, anh Trần Văn T, chị Trần Thị Nh, chị Trần Thị Y. Tòa án đã tống đạt hợp lệ lần thứ 02 nhưng các đương sự nêu trên vắng mặt không có lý do. Do đó, HĐXX căn cứ theo quy định tại khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

- Về nội dung:

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc các bị đơn trả lại cho nguyên đơn các phần đất lấn chiếm cụ thể: Phần đất lấn chiếm thứ nhất là khoảng 322m^2, thuộc thửa 139 và Phần thứ hai lấn chiếm diện tích khoảng 300m^2, thuộc thửa 140, cùng tờ bản đồ số 03, tọa lạc: ấp Long P, xã Long B, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng, tại phiên tòa nguyên đơn yêu cầu trả lại diện tích lấn chiếm theo số đo thực tế với tổng diện tích là 627m^2. Các bị đơn không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Do các bị đơn không có lấn ranh của nguyên đơn, giữa các thửa đất của nguyên đơn và bị đơn từ trước đến nay đều có bờ mẫu làm ranh, đầu trên có cậm trụ đá, đầu dưới là con mương. Xét thấy, về nguồn gốc các bên thừa nhận các thửa đất của nguyên đơn và bị đơn đang canh tác đều là của ông, bà, cha, mẹ chết để lại và canh tác liên tục đến nay. Hiện nay các thửa đất này đều được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do nguyên đơn và bị đơn đứng tên.

[4] Xét về quá trình sử dụng đất HĐXX nhận thấy: Theo nguyên đơn thì trong quá trình sử dụng phía bị đơn đã danh bờ và lấn qua phần đất của nguyên đơn mỗi năm một ít. Theo bị đơn thì không có lấn đất của nguyên đơn vì giữa hai thửa đất có ranh là bờ mẫu hiện vẫn còn. Bờ mẫu có từ rất lâu và là đường thẳng trên đầu bờ chạy xuống kênh. Xét thấy, Phần bờ mẫu này các bên đã sử dụng ổn định từ lâu không có thay đổi và chạy thẳng từ trên xuống dưới kênh. Theo tập quán địa phương thì thông thường thì ranh được xác định là nửa bờ mẫu. Đồng thời, qua thẩm định thì giữa hai thửa đất đầu trên có trụ đá được cậm ngay giữa bờ, còn đầu dưới kênh thì có đường nước dùng để cấp, thoát nước khi canh tác và hiện đường nước này bị đơn đang sử dụng. Ngoài ra, tại biên bản hòa giải cơ sở ngày

07/8/2020 thì ý kiến của Hội đồng hòa giải cũng thống nhất "*sử dụng theo hiện trạng bờ ranh đã có mỗi người nửa bờ*…". Do đó, đối với lời trình bày của nguyên đơn về việc bị đơn danh bờ, lấn đất của nguyên đơn là không có cơ sở chấp nhận.

[5] Đối phần đất tranh chấp có diện tích theo số đo thực tế là 627 m^2. Thì thấy: Theo nguyên đơn chỉ ranh thì phần đất tranh chấp nằm qua phía bờ xuống ruộng của bị đơn đang quản lý, sử dụng. Đồng thời, nguyên đơn yêu cầu giải quyết trả lại đúng như diện tích nguyên đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Xét thấy: theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 140 của nguyên đơn được cấp vào ngày 27/02/1995, đây là thời điểm cấp đại trà dựa trên không ảnh nên diện tích được cấp so với diện tích thực tế sử dụng không chính xác. Đối với thửa 139 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2007, tại thời điểm cấp có đo tứ cận nhưng biên bản xác minh ranh giới, mốc giới, nguồn gốc thửa đất ngày 20/7/2007 không có các hộ giáp ranh ký xác nhận. Đồng thời, trong quá trình sử dụng thì nguyên đơn đã phá ranh giữa các thửa đất để thành một mẫu. Từ đó, không thể xác định diện tích thực tế nguyên đơn sử dụng là thừa hay thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp nên đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả lại đủ diện tích được cấp là không có cơ sở chấp nhận. Tuy nhiên, bị đơn thừa nhận ranh là nửa bờ, đầu trên có cậm trụ đá, đầu dưới là đường nước nhưng khi tiến hành thẩm định, đo đạc thực tế nguyên đơn chỉ ranh qua đất bị đơn canh tác bao nhiêu thì bị đơn chỉ ngược lại diện tích tương đương qua đất nguyên đơn canh tác. Từ đó, đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận một phần. Buộc các bị đơn trả lại cho nguyên đơn phần đất lấn chiếm có diện tích 313,5m^2 thuộc thửa 139 và 140, cùng tờ bản đồ số 03, tọa lạc ấp Long P, xã Long B, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

[6] Về chi phí thẩm định và định giá với tổng số tiền là 15.873.510 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên nguyên đơn phải chịu chi phí thẩm định, định giá với số tiền là 7.936.755 đồng; Các bị đơn liên đới chịu chi phí thẩm định, định giá với số tiền là 7.936.755 đồng theo quy định tại Điều 157 và Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[7] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận một phần nên buộc nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch đối với phần không được chấp nhận; Các bị đơn chịu án phí không giá ngạch đối với phần nguyên đơn được chấp nhận nhưng do nguyên đơn và các bị đơn là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ theo qui định tại điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 4 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 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 và lệ phí Tòa án.

[8] Từ những phân tích nêu trên, xét lời đề nghị của Kiểm sát viên là có cơ sở và phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 157, Điều 165, khoản 3 Điều 228 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 166 và Điều 175 của Bộ luật dân sự; Điều 166, Điều 203 của Luật đất đai; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 4 Điều 26 điểm a khoản 2 Điều 27 của 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1/. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Văn G về việc buộc các bị đơn ông Trần Văn G và bà Lê Thị H trả lại phần đất tranh chấp lấn chiếm có diện tích 313,5m^2 thuộc thửa 140, 139, tờ bản đồ số 03, tọa lạc ấp Long P, xã Long B, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. Phần đất có tứ cạnh như sau:

- Hướng Đông giáp bờ kênh thủy lợi có số đo: 01m.

- Hướng Tây giáp thửa 542 có số đo: 0,54m

- Hướng Nam giáp phần đất tranh chấp còn lại thuộc các thửa 164, 257 có số đo: 409,56m

- Hướng Bắc giáp các thửa 139, 140 có số đo: 409,63m

(Có sơ đồ kèm theo)

2/. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Văn G về việc buộc các bị đơn ông Trần Văn G và bà Lê Thị H trả lại phần đất tranh chấp lấn chiếm có diện tích 313,5m^2 thuộc thửa 164, 257, tờ bản đồ số 03, tọa lạc ấp Long P, xã Long B, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. Phần đất có tứ cạnh như sau:

- Hướng Đông giáp bờ kênh thủy lợi có số đo: 01m.

- Hướng Tây giáp phần còn lại thửa 164 có số đo: 0,55m

- Hướng Nam giáp với các thửa 164, 257 có số đo: 409,49

- Hướng Bắc giáp phần đất tranh chấp còn lại thuộc các thửa 139, 140 có số đo: 409,56m

(Có sơ đồ kèm theo)

3/. *Về chi phí thẩm định và định giá*:

+ Buộc nguyên đơn ông Bùi Văn G phải chịu chi phí thẩm định và định giá với tổng số tiền là 7.936.755 đồng (*bảy triệu chín trăm ba mươi sáu ngàn bảy trăm năm mươi lăm đồng*). Nguyên đơn ông Bùi Văn G đã thực hiện xong.

+ Buộc các bị đơn ông Trần Văn G và bà Lê Thị H liên đới phải chịu chi phí thẩm định và định giá với tổng số tiền là 7.936.755 đồng (*bảy triệu chín trăm ba mươi sáu ngàn bảy trăm năm mươi lăm đồng*). Nhưng do nguyên đơn ông Bùi Văn G tạm ứng thanh toán trước nên buộc các bị đơn ông Trần Văn G và bà Lê Thị H liên đới trả lại cho nguyên đơn ông Bùi Văn G số tiền 7.936.755 đồng (*bảy triệu chín trăm ba mươi sáu ngàn bảy trăm năm mươi lăm đồng)*

4/ *Về án phí dân sự sơ thẩm*: Nguyên đơn ông Bùi Văn G và các bị đơn ông Trần Văn G, bà Lê Thị H được miễn không phải chịu.

5/ *Quyền kháng cáo*: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đối với trường hợp đương sự đã tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt khi Tòa án tuyên án mà không có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo 15 ngày được tính từ ngày tuyên án. Đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày tính kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai theo quy định, để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

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 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.

***Nơi nhận*:**
- VKSND thị xã Ngã Năm;
- Chi cục THADS thị xã Ngã Năm;
- Phòng KTNV-THA TAND tỉnh Sóc Trăng;
- Các đương sự;
- Lưu VT, hồ sơ vụ án.

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

Đã ký

Nguyễn Phước Toàn