TÒA ÁN NHÂN DÂN **huyện C** **TỈNH CÀ MAU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 13/2020/DS - ST Ngày 24 - 02 - 2020 V/v Tranh chấp về ranh giới giữa các bất động sản	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN huyện C, TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Hà Thanh Khiết**

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông **Bùi Hữu Khánh**

Ông **Nguyễn Văn Mầm**

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông **Hồ Chí Thêm** - Thư ký Tòa án

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện C tham gia phiên tòa:***

Ông **Đặng Văn Ngươn** - Kiểm sát viên

Trong các ngày 21, 24 tháng 02 năm 2020 tại Tòa án nhân dân huyện C xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 269/2018/TLST- DS ngày 04 tháng 12 năm 2018 về "*Tranh chấp về ranh giới giữa các bất động sản"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 80/2019/QĐXXST-DS ngày 24 tháng 12 năm 2019 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà **Trịnh Kim L**, sinh năm 1956 (Có mặt)

Cư trú tại: Ấp RD, xã HM, huyện CN, tỉnh Cà Mau.

- *Bị đơn:* Ông **Lâm Văn G**, sinh năm 1964 (Có mặt)

Cư trú tại: Ấp RD, xã HM, huyện CN, tỉnh Cà Mau.

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

1. Ông **Lưu Minh R**, sinh năm 1956

Cư trú tại: Ấp RD, xã HM, huyện CN, tỉnh Cà Mau.

- *Người đại diện theo ủy quyền của ông Lưu Minh R:*

Anh: **Lưu Chí T** - sinh năm 1996 (Có mặt)

Cư trú tại: Ấp RD, xã HM, huyện CN, tỉnh Cà Mau.

2. Bà **Lâm Thị B**, sinh năm 1969

Cư trú tại: Ấp TH, xã TP, huyện CN, tỉnh Cà Mau.

- *Người đại diện theo ủy quyền của bà Lâm Thị B:*

Ông: **Võ Hà Đ** - sinh năm 1969 (Có mặt)

Cư trú tại: Ấp TH, xã TP, huyện CN, tỉnh Cà Mau.

3. Bà **Sơn Thị Ngọc Á**, sinh năm 1968

- *Người đại diện theo ủy quyền của bà Sơn Thị Ngọc Á:*

Ông: **Lâm Văn G** - sinh năm 1964 (Có mặt)

Cư trú tại: Ấp RD, xã HM, huyện CN, tỉnh Cà Mau.

4. Ông **Võ Hà Đ**, sinh năm 1969 (Có mặt)

Cư trú tại: Ấp TH, xã TP, huyện CN, tỉnh Cà Mau.

5. **Ủy ban nhân dân huyện C** (Vắng mặt)

Địa chỉ: K2, thị trấn CN, huyện C, tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, trong các biên bản hòa giải và tại phiên tòa bà Trịnh Kim L trình bày: Nguồn gốc phần đất là của cha bà cho bà có diện tích là 9.429 m^2. Vào năm 1994 có đoàn cán bộ đến làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho dân. Do không hiểu biết nên bà đã đăng ký đứng tên trùm lên phần đất của bà Huỳnh Thị S, nên bà được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích là 20.230 m^2, sau đó bà phát hiện ra việc bà đăng ký trùm luôn phần đất của bà S thì bà có yêu cầu chính quyền địa phương đo đạc xác định lại cho đúng diện tích của cha bà cho bà vào ngày 27 tháng 5 năm 2000, yêu cầu của bà đã được chính quyền địa phương xác định lại phần đất của bà tại sơ đồ đo đạc ngày 27 tháng 5 năm 2000 có xác nhận của ông Nguyễn Quốc Trị là chủ tịch UBND xã Hưng Mỹ tại thời điểm đo đạc. Đất tọa lạc tại Ấp RD, xã HM, huyện CN, tỉnh Cà Mau, phần đất có vị trí tứ cận như sau:

+ Phía Bắc giáp sông Rau Dừa dài 152 mét;

+ Phía Nam giáp đất bà Huỳnh Thị S dài 57 mét;

+ Phía Đông giáp đất bà Lâm Thị B (Lâm Văn G) dài 93 mét;

+ Phía Tây giáp đất bà Huỳnh Thị S dài 95 mét.

Phần đất này hiện tại bà không trực tiếp canh tác mà cho người khác thuê lại và trong quá trình canh tác thì giữa người thuê đất và ông Lâm Văn Giàu có phát sinh tranh chấp với nhau thì bà mới phát hiện bên phía ông G đã lấn qua phần đất của bà chiều ngang 04 mét, chiều dài 93 mét. Bà xác định phần đất mà ông Lâm Văn G cùng vợ đang quản lý canh tác là của vợ chồng ông Lâm Văn G mua lại của bà Lâm Thị B nhưng chưa chuyển tên quyền sử dụng đất. Nay bà yêu cầu vợ chồng ông Lâm Văn G phải trả lại phần đất đã lấn chiến cho bà có diện tích theo đo đạc thực tế là 272,7 m^2. Đồng thời phải tháo dở phần chái nhà cất trên phần đất đã lấn chiếm của bà và phải khôi phục lại toàn bộ hiện trạng bờ

ranh vì ông G đã khoan đất làm thay đổi hiện trạng và trồng lại cây Dông Nem của cha bà trồng trên đất mà ông G đã chặt bỏ, phần đất có vị trí tứ cận như sau:

+ Phía Bắc giáp Sông (Rạch) Rau Dừa cạnh M_1M_8 dài 2,94 mét;

+ Phía Nam giáp đất bà Lâm Thị B (Lâm Văn G) cạnh M_4M_9 dài 4,11 mét;

+ Phía Đông giáp đất bà Lâm Thị B (Lâm Văn G) cạnh M_8M_9 dài 83, 98 mét;

+ Phía Tây giáp đất của bà Trịnh Kim L cạnh M_1M_4 dài 86,29 mét.

Đối với việc bà đăng ký trùm toàn bộ phần đất của bà Huỳnh Thị S thì hiện tại bà và bà S chưa thực hiện việc tách quyền sử dụng đất cho từng người, còn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện tại bà đã thế chấp tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện C để vay tiền. Ngoài ra bà xác định vào năm 1994 khi kê khai làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà đã không kê khai phần lung bào. Do đó theo đo đạc thực tế thì đã đo hết phần đất của bà và diện tích thực tế là dư so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà bà được cấp. Do đó bà yêu cầu Tòa án áp dụng bản đồ địa chính mới cập nhật để giải quyết vụ án cho bà. Phần đất này bà không yêu cầu định giá mà xác định giá đất tại địa phương là 54.000 đồng/m^2.

Ông Lâm Văn G đồng thời là đại diện theo ủy quyền của bà Sơn Thị Ngọc Á trình bày: Nguồn gốc đất là của vợ chồng ông mua lại của bà Lâm Thị B vào năm 2017 nhưng chưa chuyển tên quyền sử dụng đất, đất có diện tích là 11.500 m^2. Ông xác định ông đã ở trên đất trên 28 năm không có tranh chấp với ai, phần đất này trước nay đều có ranh giới và bờ ranh rỏ ràng vì đất mỗi bên đều có kênh riêng và đào đất đắp vào bờ chung của hai bên (bờ đôi), sau khi mua đất đến tháng 9 năm 2018 ông và bà Bùi tiến hành làm thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất thì bà Loan cho rằng ông lấn đất nên mới phát sinh tranh chấp. Nay trước yêu cầu của bà Loan ông không đồng ý, ông xác định ông không có lấn đất của bà Loan, ông khẳng định ông không làm thay đổi hiện trạng đất vì ông chỉ khoan đất trong phần diện tích đất của ông. Ông thống nhất giá đất do bà Loan xác định là 54.000 đồng/m^2. Ông yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết theo quy định.

Ông Võ Hà Đ đồng thời là người đại diện ủy quyền của bà Lâm Thị B trình bày: Ông thống nhất lời trình bày của ông Lâm Văn G về nguồn gốc đất là của vợ chồng ông, đất do vợ ông tên Lâm Thị B đứng tên quyền sử dụng đất, phần đất này hiện tại vợ chồng ông đã chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông Lâm Văn G. Ông xác định phần đất này từ trước đến nay không xảy ra tranh chấp với ai, năm 2003 vợ ông được cấp giấy chứng nhận đất cho đến khi chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông G cũng không xảy ra tranh chấp. Tuy nhiên khi vợ chồng ông và vợ chồng ông Lâm Văn G làm thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất thì bà Loan mới tranh chấp và cho rằng ông G lấn đất. Nay trước yêu cầu của bà Loan ông vợ chồng ông không đồng ý.

Anh Lưu Chí T là đại diện theo ủy quyền của ông Lưu Minh R thống nhất với lời trình bày của bà Trịnh Kim L, không ý kiến gì khác.

Đối với UBND huyện C là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập đã được thông báo thụ lý vụ án và đã được tống đạt hợp lệ

các văn bản tố tụng nhưng không đến Tòa án để tham gia tố tụng và cũng không có bất cứ văn bản nào thể hiện ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của bà Trịnh Kim L đối với ông Lâm Văn G và bà Sơn Thị Ngọc Á.

Tại văn bản số 259/TB-NHNo-CN ngày 04 tháng 11 năm 2019 Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt nam – Chi nhánh huyện C từ chối tham gia tố tụng với lý do: Ngày 07 tháng 8 năm 2019 bà Trịnh Kim L có CMND số 380268098 cấp ngày 08 tháng 6 năm 2012 có thế chấp quyền sử dụng đất để vay số tiền là 170.000.000 đồng. Hiện nay món vay còn trong hạn, hơn nữa phần diện tích đất tranh chấp giữa các bên không ảnh hưởng đến tài sản thế chấp cũng như nghĩa vụ trả nợ của bà Loan cho Ngân hàng.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện C xác định Thẩm phán - Chủ tọa đã thực hiện đúng theo quy định của pháp luật. Còn lại UBND huyện C đã thực hiện không đúng theo quy định của pháp luật. Cụ thể là thực hiện không đúng về việc có mặt tại các phiên hòa giải và phiên tòa, về nội dung đề nghị Hội đồng xét xử hoãn phiên tòa để đưa người đang trực tiếp quản lý đất của bà Huỳnh Thị S vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Quan hệ pháp luật tranh chấp giữa Nguyên đơn và bị đơn được xác định là tranh chấp quyền sử dụng đất từ khi thụ lý vụ án. Tuy nhiên qua quá trình xét hỏi và tranh tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử có cơ sở xác định quan hệ pháp luật tranh chấp giữa các đương sự là tranh chấp về ranh giới giữa các bất động sản được quy định tại Điều 175 Bộ luật dân sự. Tranh chấp giữa các bên đương sự là tranh chấp đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Phần đất tranh chấp giữa các đương sự tọa lạc tại Ấp RD, xã HM, huyện CN, tỉnh Cà Mau nên Tòa án nhân dân huyện C thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

Đối với UBND huyện C là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt và không có người đại diện tham gia phiên tòa. Nên Tòa án căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vụ án theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về tư cách tham gia tố tụng của bà Huỳnh Thị S và người đang trực tiếp canh tác trên phần đất của bà Huỳnh Thị S là ông Phạm Cao Tông theo đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện C đề nghị tại phiên tòa. Hội đồng xét xử xét thấy phần đất của bà Huỳnh Thị S (ông Phạm Cao Tông đang trực tiếp quản lý và canh tác) vẫn do bà Trịnh Kim L đứng tên Giấy chứng nhận quyền sụng đất. Trên thực tế bà Trịnh Kim L đã thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay tiền tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện C. Do đó quyền lợi của bà S sẽ bị ảnh hưởng khi có

phát sinh tranh chấp giữa bà Loan với Ngân hàng. Tuy nhiên Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện C đã từ chối tham gia tố tụng với lý do không tranh chấp với bà Trịnh Kim L. Đồng thời tại phiên tòa bà Trịnh Kim L xác định giữa bà và bà Huỳnh Thị S, ông Phạm Cao Tông không có tranh chấp với nhau và giữa đôi bên đã có ranh giới đất rỏ ràng từ năm 2000 cho đến nay. Hội đồng xét xử xét thấy việc giải quyết vụ án giữa bà Trịnh Kim L và ông Lâm Văn G không liên quan đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà Huỳnh Thị S, ông Phạm Cao Tông và Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện C theo quy định tại khoản 4 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự. Nên Hội đồng xét xử tách các đương sự là bà Huỳnh Thị S, Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện C ra khỏi vụ án này. Đồng thời không đưa ông Phạm Cao Tông vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện C tại phiên tòa. Nếu sau này các đương sự có phát sinh tranh chấp thì được giải quyết bằng vụ kiện dân sự khác.

[2] Qua xét hỏi và tranh tụng tại phiên tòa, nhận định của Tòa án về nội dung tranh chấp của vụ án như sau: Nguồn gốc phần đất mà các bên đương sự đang trực tiếp canh tác có nguồn gốc từ cha mẹ, ông bà cho các đương sự và của các đương sự nhận chuyển nhượng theo quy định. Các đương sự đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Đây là những tình tiết, sự kiện không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Qua tranh tụng tại phiên tòa, đối chiếu với các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa. Hội đồng xét xử xét thấy tại bản trích đo hiện trạng đất đang tranh chấp giữa các đương sự ngày 31 tháng 5 năm 2019 thể hiện phần đất của bà Loan và ông G (Bà Lâm Thị B) có vị trí nằm liền kề với nhau. Phần đất của bà Trịnh Kim L đang trực tiếp quản lý sử dụng có diện tích theo đo đạc thực tế theo như bà Loan xác định trên thực tế là thửa số 1 có diện tích là 9.723,7 m^2. Bên cạnh đó phần đất do ông Lâm Văn G và bà Sơn Thị Ngọc Á đang quản lý trên thực tế bao gồm các thửa số 2 và số 3 có tổng diện tích là 12.282,6 m^2 (trong đó thửa số 2 là thửa đất đang tranh chấp có diện tích là 272,7 m^2). Đối chiếu các số liệu về diện tích đất của bà Trịnh Kim L và bà Lâm Thị B được cấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và theo thừa nhận của bà Trịnh Kim L thì cả bà Trịnh Kim L và bà Lâm Thị B (Lâm Văn G) đang quản lý trên thực tế đều thừa so với phần diện tích được cấp. Theo lý giải của bà Loan, ông G thì việc thừa đất là do tự bồi đắp ra sông. Hội đồng xét xử xét thấy đối chiếu với hình thể khu đất thì việc lý giải của các đương sự là có cơ sở chấp nhận. Tuy nhiên xét về hình thể phần đất của bà Trịnh Kim L và bà Lâm Thị B (Lâm Văn G) trên sơ đồ không ảnh thì hai phần đất này cặp ranh với nhau và có ranh giới thẳng từ tiền đến hậu, không bị gấp khúc hay lồi lõm. Tuy nhiên theo sơ đồ đo đạc thực tế ngày 31 tháng 5 năm 2019 thì bà Trịnh Kim L xác định phần đất của bà lấn sang phần đất của bà Lâm Thị B đứng tên quyền sử dụng một phần có diện tích là 272,7 m^2 và hiện trạng theo như bà Loan xác định không trùng khớp với bản đồ không ảnh và hiện trạng hai phần đất trong tờ bản đồ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các đương sự và trên thực tế.

Từ những cơ sở như đã phân tích nêu trên Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu của bà Trịnh Kim L là không có cơ sở chấp nhận.

[3] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chổ. Do bác toàn bộ yêu cầu của Nguyên đơn nên Nguyên đơn phải chịu 100% chi phí xem xét, thẩm định tại chổ là 7.512.000 đồng. Bà Trịnh Kim L đã thanh toán xong tại hóa đơn giá trị gia tăng số 0000170 ngày 31 tháng 5 năm 2019 của Công ty TNHH một thành viên Tài nguyên – Môi trường Dâng Phong.

[4] Về án phí các đương sự phải chịu theo quy định của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giãm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

Các điều 26, 35, 39, 85, 147, 157, 158, 227, 232, 266, 271, 273, 278 và 280 Bộ luật tố tụng dân sự;

Điều 175 Bộ luật dân sự năm;

Điều 203 Luật đất đai năm 2013;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giãm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[1] Bác toàn bộ yêu cầu của bà Trịnh Kim L đối với ông Lâm Văn G và bà Sơn Thị Ngọc Á về việc buộc ông Lâm Văn G và bà Sơn Thị Ngọc Á phải tháo dỡ phần chái nhà cất trên phần đất, khôi phục lại toàn bộ hiện trạng bờ ranh và trồng lại cây Dông Nem trả lại cho bà phần đất đã lấn chiếm có diện tích theo đo đạc thực tế là 272,7 m^2, phần đất có vị trí tứ cận như sau:

+ Phía Bắc giáp Sông (Rạch) Rau Dừa cạnh M_1M_8 dài 2,94 mét;

+ Phía Nam giáp đất bà Lâm Thị B (Lâm Văn G) cạnh M_4M_9 dài 4,11 mét;

+ Phía Đông giáp đất bà Lâm Thị B (Lâm Văn G) cạnh M_8M_9 dài 83, 98 mét;

+ Phía Tây giáp đất của bà Trịnh Kim L cạnh M_1M_4 dài 86,29 mét.

(Có sơ đồ kèm theo)

[2] Về án phí dân sự sơ thẩm. Buộc bà Trịnh Kim L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là (54.000 đồng x 272,7 m^2) x 5% = 7.362.900 đồng. Bà Trịnh Kim L đã dự nộp 372.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004949 ngày 04 tháng 12 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, Còn lại bà Trịnh Kim L phải nộp tiếp 6.990.900 đồng. Nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện C khi án có hiệu lực pháp luật.

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, 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.

Án xử sơ thẩm công khai các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. UBND huyện C, 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.

Nơi nhận:
- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh Cà Mau;
- VKSND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Hà Thanh Khiết