

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐỨC HÒA
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 204/2017/DS-ST

Ngày: 28 - 9 - 2017

“V/v tranh chấp ranh giới giữa
các bất động sản”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐỨC HÒA – TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Dương Thị Kim Thanh

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Chí Lin

Bà Nguyễn Thị Rạt.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Thị Như Ý, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Văn Còn – Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 9 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 719/2016/TLST- DS ngày 25 tháng 11 năm 2016 về việc “Tranh chấp ranh giới giữa các bất động sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 291/2017/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 8 năm 2018, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Huỳnh Thị Kim L, sinh năm 1970.

- *Bị đơn:* Bà Võ Thị T, sinh năm 1967.

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

Ông Võ Hùng N, sinh năm 1966.

Ông Lê Văn C, sinh năm 1964.

Anh Lê Minh T, sinh năm 1988.

Chị Lê Thị Thúy V, sinh năm 1991.

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

(Bà L có mặt, bà T và anh T vắng mặt – Đã triệu tập hợp lệ; riêng ông C, N và chị V xin xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung đơn khởi kiện của bà Huỳnh Thị Kim L và lời trình bày của bà L trong quá trình giải quyết vụ án như sau: Nguồn gốc thửa đất số 460, tờ bản đồ số 2 – xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An do bà đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có nguồn gốc là do bà nhận chuyển nhượng của bà Trương Thị H

(Mẹ chồng của bà) vào năm 1999 và thửa số 459 do bà Võ Thị T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do bà H (Mẹ ruột bà T) tặng cho bà T vào năm 2002.

Năm 1999, bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 460 có diện tích là 1.270m² và năm 2005 thì bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 459 có diện tích là 227m². Khi nhận chuyển nhượng đất của bà H không có đo đạc cụ thể mà nhận chuyển nhượng trọn thửa. Trước khi chuyển nhượng thửa đất 460 cho bà, bà H đã có sử dụng một phần đất chiều ngang khoảng 3m, chiều dài khoảng 18m để đi ra phía sau nhưng phần đất này thuộc thửa số 460 mà bà H đã chuyển nhượng cho bà. Đến năm 2002, bà H tặng cho bà T thửa đất số 459 và thửa đất này giáp ranh với thửa đất số 460 của bà.

Năm 2013, bà đồ trụ pê tông làm hàng rào đúng ranh giới thì bà T, ông T (em chồng của bà) ngang nhiên đập phá cho rằng phần đất ngang 3m, dài 18m mà trước đó bà H dùng làm lối đi là của bà T nên giữa bà với bà T xảy ra tranh chấp, bà khởi kiện yêu cầu bà Võ Thị T và ông Lê Văn C phải trả cho bà diện tích lấn chiếm thuộc quyền sử dụng của bà là 36m² vì ông C có mối quan hệ là chồng bà T cùng sử dụng đất chung với bà T. Ngoài ra, do bà T và ông T ngang nhiên đập phá hàng rào của bà đã xây dựng nên yêu cầu bà T cùng với ông T phải bồi thường cho bà tiền thiệt hại tài sản trụ pê tông và lưới P40 trị giá là 7.200.000 đồng.

Ngày 14/6/2017, bà Huỳnh Thị Kim L thay đổi yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu bà Võ Thị T và ông Lê Văn C trả lại diện tích đất 36m² đã lấn chiếm và cũng không yêu cầu bà T với ông T bồi thường thiệt hại tài sản là 7.200.000 đồng mà chỉ yêu cầu xác định ranh giới đất giữa thửa số 460, tờ bản đồ số 2 do bà đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thửa số 459, tờ bản đồ số 2 – xã Đ do bà Võ Thị T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại vị trí từ mí tường nhà bà T đã xây.

Ông Võ Hùng N trình bày: Ông là chồng của bà Huỳnh Thị Kim L, do bà L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên việc tranh chấp ranh giới đất với bà T là do bà L quyết định, ông không tranh chấp gì trong vụ án này và xin xét xử vắng mặt.

Bà T đồng ý xác định ranh giới đất giữa thửa đất của bà sử dụng với thửa đất do bà L sử dụng tại vị trí mí ruộng đất của bà L, bà L không đồng ý và đề nghị Tòa án xem xét, thẩm định lại để xác định ranh giới đúng theo pháp luật quy định.

Ông Lê Văn C trình bày: Ông là chồng của bà T, ông để cho bà T toàn quyền quyết định, đồng thời có yêu cầu xin xét xử vắng mặt.

Anh Lê Minh T trình bày: Anh là con của bà T, cùng sử dụng đất do bà T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc bà L tranh chấp ranh giới đất với bà T do bà T quyết định.

Chị Lê Thị Thúy V trình bày: Chị là con của bà T, cùng sử dụng đất do bà T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc bà L tranh chấp ranh giới đất với bà T do bà T quyết định, đồng thời có yêu cầu xin xét xử vắng mặt.

Tại phiên tòa, bà Huỳnh Thị Kim L giữ nguyên yêu cầu khởi kiện xác định ranh giới đất giữa thửa số 460 do bà đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thửa số 459, tờ bản đồ số 2 – xã Đ do bà Võ Thị T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng tại vị trí cách tường nhà bà T là 0,5m như sau:

+ Mốc 1: Cách cột 1 phía trước nhà của bà T là 2,3m và cách cột 2 là 8,8m.

+ Mốc 2: Cách cột 1 phía trước nhà của bà T là 13,2m và cách cột 1 nhà phía sau của bà T là 0,5m.

Đối với bà Võ Thị T vắng mặt tại phiên tòa nhưng có lời trình bày không đồng ý xác định ranh giới đất tại vị trí theo yêu cầu của bà L mà tại vị trí do bà xác định như sau:

+ Mốc 1: Cách cột 1 phía trước nhà của bà T là 3,3m và cách cột 2 là 10,8m

+ Mốc 2: Cách cột 1 phía trước nhà của bà T là 13,9m và cách cột 1 nhà phía sau của bà T là 2,6m.

Anh Lê Thanh T vắng mặt tại phiên tòa nhưng có lời trình bày xác định ranh giới đất giữa 02 thửa theo như lời trình bày của bà T.

Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa phát biểu việc kiểm sát tuân theo pháp luật của Tòa án về tố tụng và quan điểm giải quyết vụ án như sau: Từ khi thụ lý cho đến khi đưa vụ án ra xét xử, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án và người tham gia tố tụng đã tuân theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung, đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị Kim L: Xác định ranh giới đất giữa thửa 460 và 459 tại vị trí do bà L xác định (cách tường nhà bà T đã xây là 0,5m).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định: Bà Huỳnh Thị Kim L yêu cầu xác định ranh giới đất là thuộc quan hệ pháp luật “Tranh chấp ranh giới giữa các bất động sản”. Bị đơn có địa chỉ tại xã Đ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An là thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa theo quy định tại khoản 9 Điều 26; Điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự. Do bà L không yêu cầu ông Võ Văn T bồi thường thiệt hại tài sản trước khi mở phiên họp công khai chứng cứ nên không đưa ông T tham gia tố tụng.

Theo yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị Kim L, Hội đồng xét xử thấy rằng: Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Huỳnh Thị Kim L đứng tên thửa số 460, tờ bản đồ số 2 – xã Đ có diện tích là 1.133m² và theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Võ Thị T đứng tên thửa số 459, tờ bản đồ số 2 – xã Đ có diện tích là 227m².

Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 04/7/2017 thì:

+ Diện tích đo đạc thực tế thửa số 460 do bà L xác định ranh là 880 m² (trong đó có 18m² đã cấp nhầm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Ngọc H), vị trí như sau:

Phía đông giáp đường đá xanh dài 58,1m.

Phía tây giáp đường đất dài 59,7m

Phía nam giáp vị trí đất tranh chấp dài 15m

Phía bắc giáp thửa 1037 dài 11,3m

+ Diện tích đất đo đạc thực tế thửa số 459 do bà T xác định ranh là 275,4m² vị trí như sau:

Phía đông giáp đường đá xanh dài 31,7m.

Phía tây giáp thửa 490 dài 34,8m

Phía nam giáp đỉnh tam giác.

Phía bắc giáp vị trí đất tranh chấp dài 15m.

+ Diện tích tranh chấp là 33,9m², vị trí như sau:

Phía đông giáp đường đá xanh dài 2,2m.

Phía tây giáp thửa 490 dài 2,3m

Phía nam giáp thửa 459 dài 15m.

Phía bắc giáp thửa 460 dài 15,7m

Như vậy so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì diện tích đất thửa số 460 do bà L đứng tên thiếu 253m² và diện tích đất thửa số 459 do bà T đứng tên thừa 48,4 m².

Về chứng cứ, theo bảng tường trình về việc lấn chiếm đất ngày 12/3/2015 và ngày 06/6/2017 của bà T nộp thể hiện có nhiều người trong thân tộc như ông Nguyễn Thành T, bà Nguyễn Thị T... xác nhận. Nội dung xác nhận là bản phô tô không có giá trị pháp lý. Tuy nhiên, xét về nội dung thì ông Nguyễn Thành T, bà Nguyễn Thị T... chỉ xác nhận về nguồn gốc thửa đất do bà T hiện sử dụng là do bà Trương Thị H cho và khi đó có lỗi đi do bà H và ông D tự mở.

Nội dung trên đã được bà L thừa nhận nhưng bà L cho rằng đó là lỗi đi tạm do trước đó chưa có đường giao thông nông thôn, khi bà H chuyển nhượng cho bà thửa đất 460 thì đã có đường giao thông nên không còn sử dụng mà diện tích lỗi đi này là thuộc thửa đất bà nhận chuyển nhượng và khi bà H còn sống thì bà H cũng xác định như thế (Bà H chết năm 2002), đồng thời khi bà T đăng ký quyền sử dụng đất, bà cũng có ký xác nhận ranh tại vị trí đất thuộc quyền sử dụng của bà.

Tại văn bản số 5601/UBND-NC ngày 21/8/2017 của Ủy ban nhân dân huyện Đức Hòa xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Huỳnh Thị Kim L và bà Võ Thị T không có đo đạc thực tế nhưng hồ sơ cấp giấy cho bà T có thể hiện chủ sử dụng đất giáp ranh ký xác nhận trong đó có bà L.

Xét thấy mặc dù Ủy ban nhân dân huyện Đức Hòa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Huỳnh Thị Kim L và bà Võ Thị T đều không có đo đạc thực tế nhưng bà L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1999,

còn bà T mới được cấp vào năm 2005. Khi Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T vào năm 2005 thì có chủ đất liền kề ký giáp ranh trong đó bà L có ký giáp ranh tại phía bắc thửa đất của bà T và đã được UBND xã Đ xác nhận ngày 21/3/2005 có nội dung là các bên thống nhất ranh giới theo hiện trạng sử dụng đất nên bà L xác định ranh giới giữa 02 thửa đất theo ghi nhận tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 04/7/2017 là có căn cứ.

Tuy nhiên tại phiên tòa, bà L đồng ý cho bà T thêm 0,2m tức là vị trí ranh mốc 1 (phía đông) và mốc 2 (phía tây) cách mé tường nhà bà T là 0,5m là có lợi cho bà T (Biên bản thẩm định là 0,3m). Hơn nữa diện tích đất bà T đang sử dụng đã thừa so với diện tích được cấp nên chấp nhận yêu cầu của bà L xác định ranh giới đất giữa hai thửa 460 và 459 tại vị trí do bà L xác định là phù hợp.

Đối với yêu cầu của bà L buộc bà Võ Thị T và ông Lê Văn C trả lại diện tích đất 36m² đã lấn chiếm và yêu cầu bà T với ông T liên đới bồi thường thiệt hại tài sản là 7.200.000 đồng, bà L không yêu cầu là tự nguyện nên đình chỉ xét xử đối với yêu cầu này. Vì vậy đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa là có cơ sở.

Do bà L chỉ yêu cầu xác định ranh giới đất giữa thửa đất do bà đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thửa đất do bà T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không đề cập đến quyền và nghĩa vụ đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Do bà Huỳnh Thị Kim L rút yêu cầu tranh chấp đòi bà Võ Thị T và ông Lê Văn C trả 36m² đất và đòi bà Võ Thị T cùng với ông Võ Văn T bồi thường 7.200.000 đồng về thiệt hại tài sản nên bà Huỳnh Thị Kim L phải chịu chi phí định giá tài sản theo quy định tại Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự, riêng bà T phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ theo quy định tại Điều 157 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ vào Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự, buộc bà Võ Thị T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm sung công quỹ Nhà nước theo quy định của Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án số 10/2009/UBTVQH 12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội đối với yêu cầu của bà L được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 9 Điều 26; Điểm a khoản 1 Điều 35; Điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Khoản 1 Điều 157 và khoản 4 Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ khoản 2 Điều 27 của Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án số 10/2009/UBTVQH 12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội;

Căn cứ Điều 175 và Điều 468 của Bộ luật dân sự;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị Kim L:

- Xác định ranh giới đất giữa thửa số 460, tờ bản đồ số 2 – xã Đ do bà Huỳnh Thị Kim L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thửa số 459,

tờ bản đồ số 2 – xã Đ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An do bà Võ Thị T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 01 đường thẳng được cố định vị trí như sau:

- + Mốc 1: Cách cột 1 phía trước nhà của bà T là 2,3m và cách cột 2 là 8,8m.
- + Mốc 2: Cách cột 1 phía trước nhà của bà T là 13,2m và cách cột 1 nhà phía sau của bà T là 0,5m.

- Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của bà Huỳnh Thị Kim L về việc đòi bà T, ông C trả lại 36m² đất và yêu cầu đòi bà T và ông T phải bồi thường thiệt hại tài sản là 7.200.000 đồng.

2. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Bà Huỳnh Thị Kim L phải chịu 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng) chi phí định giá tài sản, bà Võ Thị T phải chịu 5.500.000 đồng (Năm triệu năm trăm ngàn đồng) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Số tiền này bà L đã nộp tạm ứng và đã chi xong nên bà Võ Thị T có trách nhiệm trả cho bà Huỳnh Thị Kim L số tiền 5.500.000 đồng (Năm triệu năm trăm ngàn đồng)

Trường hợp chậm thi hành số tiền trên thì phải trả tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo mức lãi suất do các bên thỏa thuận nhưng không vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự. Nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự

3. Án phí: Buộc bà Võ Thị T phải chịu 200.000 đồng (Hai trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm sung công quỹ Nhà nước.

Hoàn trả tiền tạm ứng án phí cho bà Huỳnh Thị Kim L đã nộp là 500.000 đồng (Năm trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0009493 ngày 24/11/2016 và 200.000 đồng (Hai trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0009492 ngày 24/11/2016 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức Hòa.

Nguyên đơn có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận bản án hoặc niêm yết theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

“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 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 Đức Hòa;
- Chi cục THADS huyện Đức Hòa;
- Đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**

Dương Thị Kim Thanh

