TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN PHÚ BINH
TỈNH THÁI NGUYÊN

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

Bản án số: 06/2020/DSST.
Ngày: 29/5/2020.
Vụ: Tranh chấp ranh giới giữa các bất động sản.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN P, TỈNH THÁI NGUYÊN

Với thành phần hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Chủ toạ phiên toà: Ông Phạm Quang Thái – Thẩm phán.
Các hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Hải.
Bà Dương Thị Hồng.
Thư ký phiên toà: Ông Nguyễn Văn Giáp - Thư ký Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Thái Nguyên.

Đại diện VKSND huyện P tham gia phiên tòa : Bà Nguyễn Thu Nga .
Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 5 năm 2020, tại Hội trường xét xử Toà án nhân dân huyện P xét xử sơ thẩm công khai theo thủ tục thông thường vụ án thụ lý số: 55/2017/TLST-DS ngày 06 tháng 12 năm 2017 về việc " Tranh chấp ranh giới giữa các bất động sản", theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 07/2020/QĐST - DS ngày 05 tháng 5 năm 2020 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Dương Thị T, sinh năm 1956 (Có mặt).
Trú tại: TPP L, thị trấn H, huyện P, tỉnh Thái Nguyên.
- Bị đơn: Ông Dương Văn B, sinh năm 1965 (Có mặt).
Trú tại: Tổ 1, thị trấn H, huyện P, tỉnh Thái Nguyên.
- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:
1. Ông Dương Văn H, sinh năm 1953.
Trú tại: TPP L, thị trấn H, huyện P, tỉnh Thái Nguyên.

Ủy quyền cho: Bà Dương Thị T, sinh năm 1956 (Vợ ông H– Có mặt).

2. Bà Dương Thị Th, sinh năm 1968 (Có mặt).

Trú tại: TPP L, thị trấn H, huyện P, tỉnh Thái Nguyên.

NỘI DUNG VỤ ÁN

- Nguyên đơn bà Dương Thị T khai: Gia đình bà với gia đình ông Dương Văn B, bà Dương Thị Th có mối quan hệ anh em ruột thịt. Khu vực đất thổ cư, đất vườn, đất ao của gia đình bà được bố mẹ chồng bà cho từ những năm 1970 – 1971, sau khi được bố mẹ chồng cho đất, vợ chồng ông bà đã xây nhà từ năm 1971 đến nay, không có gì thay đổi, hiện đã được cấp GCNQSD đất tên ông Dương Văn H.

Đến năm 1989, gia đình ông B xây nhà trên diện tích đất của bố mẹ cho, giáp với đất của gia đình bà, phía sau nhà của gia đình bà với gia đình ông B có 01 rãnh thoát nước, rãnh thoát nước này cũng do bố mẹ chồng bà chỉ định để làm mương thoát nước của hai gia đình. Nhưng đến tháng 4/2016, gia đình ông B xây chuồng trại để chăn nuôi, kết hợp với xây bờ rào. Ông B cho máy múc, múc sát với bờ tường hậu nhà bếp, nhà thờ họ, nhà kho của gia đình bà, gia đình ông B đã chiếm hết đoạn mương thoát nước phía sau hai gia đình, có chiều dài 23mét, chiều rộng B quân 1 mét. Gia đình ông B đã xây chặn đầu trên, xây chặn đầu dưới của mương thoát nước không cho nước của hai gia đình thoát xuống phía dưới, khiến dãy nhà của gia đình bà bị ngập úng phía sau, dẫn đến công trình bị xuống cấp nghiêm trọng. Bà đề nghị Tòa án giải quyết phân chia ranh giới giữa hai gia đình một cách cụ thể, theo ý nguyện của bố mẹ chồng bà trước đây, và đúng với quy định của pháp luật đất đai hiện nay, để gia đình bà có lối thoát nước phía sau gia đình bà với gia đình ông B. Còn đất thổ cư, đất vườn, đất ao của gia đình bà, trên GCNQSD đất số vào sổ 00684 cấp ngày 10/6/2003, không bị thiếu nên không có tranh chấp với gia đình ông B.

- Bị đơn là ông Dương Văn B khai: Gia đình ông được UBND huyện P cấp GCNQSD đất số vào sổ 00705, cấp ngày 10/6/2003. Trong đó có thửa đất số 901, tờ bản đồ số 20 có diện tích 296m^2 đất vườn; thửa đất số 901a, tờ bản đồ số 20 có diện tích 300m^2 đất thổ cư, và một số thửa đất ruộng khác. Nguồn gốc hai thửa đất này là của ông Dương Văn N, bà Dương Thị H(là bố mẹ của ông) cho từ năm 1990, trên đất có nhà xây từ năm 1989.

Đến năm 1995, bố mẹ ông cho vợ chồng ông Dương Văn H, bà Dương Thị T đất liền kề với đất của gia đình ông. Trên đất của gia đình ông Hp, bố mẹ ông đã làm một ngôi nhà năm gian, và một cái chái nhà sát với đầu nhà trên và vườn của gia đình ông, hai gia đình giữ nguyên hiện trạng như vậy, và ở từ thời gian đó đến nay.

Đến tháng 3/2017, gia đình ông có làm chuồng lợn, chuồng gà, xây bờ rào trên vị trí đất của gia đình nhà ông, giáp với phía sau của nhà bà T, khi gia đình ông xây chuồng lợn, chuồng gà, xây bờ rào. Bà T cho rằng gia đình ông đã lấy 21m^2 đất thổ cư của gia đình bà T thuộc thửa số 2660, tờ bản đồ số 20, có phía Đông giáp đất của gia đình bà Uyên, phía Bắc giáp đất gia đình ông, phía Tây giáp đất gia đình nhà ông Sang, phía Nam giáp đất nhà T là không đúng, ông xác định không lấn chiếm đất của gia đình nhà bà T. Ông đề nghị Tòa án huyện P giải quyết theo quy định của pháp luật. Nay bà T, ông Hyêu cầu gia đình ông phải chia cho gia đình bà T ½ rãnh nước phía sau nhà bà T thì ông không nhất trí, vì rãnh thoát nước này nằm trên đất của gia đình ông, đất của gia đình ông hiện còn thiếu so với GCNQSD đất nên không đồng ý với ý kiến đòi chia rãnh nước của bà T, ông Hiệp.

- Ý kiến của bà Dương Thị Th: Nhất trí với ý kiến của ông Dương Văn B, không có ý kiến gì thêm.

Toà án đã tiến hành hoà giải nhưng không thành nên Toà án phải đưa vụ án ra xét xử công khai ngày hôm nay.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện P phát biểu quan điểm đối với vụ án:

- Về việc tuân theo pháp luật về tố tụng của Thẩm phán; Hội đồng xét xử; thư ký tòa án: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà, những người tiến hành tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, tuy nhiên vụ án có vi phạm về thời hạn xét xử.

- Về việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn thực hiện đúng các quy định tại Điều 70, 71, 72 và Điều 234 của Bộ Luật tố tụng dân sự. Thẩm phán giải quyết vụ án đã tiến hành giao các Thông báo thụ lý vụ án; Thông báo phiên họp công khai việc giao nộp, tiếp cận công khai tài liệu, chứng cứ và tiến hành phiên hòa giải; Quyết định đưa vụ án ra xét xử đối với các bên đương sự theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Quan điểm giải quyết vụ án của Viện Kiểm sát nhân dân huyện P:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Dương Thị T về tranh chấp ranh giới giữa các bất động sản đối với gia đình ông Dương Văn B, bà Dương Thị Th. Giao cho gia đình bà T ½ mương thoát nước phía sau giáp nhà bà T có diện tích 12,4m^2; giao cho gia đình ông B ½ mương thoát nước phía giáp nhà đất nhà ông B có diện tích 12,4m^2. Theo sơ đồ trích đo hiện trạng sử dụng đất tháng 9/2019.

- Án phí: Các bên đương sự phải nộp án phí DSST theo quy định của pháp luật.

Sau nghe các đương sự trình bày và tranh luận tại phiên toà, sau khi nghe quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện P.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1]. Về thủ tục tố tụng: Đây là vụ án tranh chấp đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai, các đương sự đều trú tại huyện P được quy định tại khoản 8 Điều 26; Điều 39 của Bộ Luật tố tụng dân sự. Nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Thái Nguyên.

[2]. Về tư cách người tham gia tố tụng trong vụ án: Trong vụ án này bà Dương Thị T là nguyên đơn; ông Dương Văn B là bị đơn; ông Dương Văn H và bà Dương Thị Th là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan. Ông Dương Văn Hiệp có giấy ủy quyền cho bà Dương Thị T, được chính quyền địa phương xác nhận nên được coi là hợp pháp.

[3]. Về nội dung: Đây là vụ án " Tranh chấp ranh giới giữa các bất động sản" được quy định tại Bộ Luật dân sự và Luật đất đai.

[4].Về tài liệu chứng cứ: Tại tòa án bà T nộp các tài liệu chứng cứ gồm: 01 đơn khởi kiện dân sự ngày 24/9/2017, 01 đơn khởi kiện bổ sung ngày 21/11/2017; 01 bộ hồ sơ hoà giải của UBND thị trấn H, huyện P lập; 02 GCNQSD đất của gia đình ông B và ông Hiệp; 01 chứng minh nhân dân của bà T; 01 trích lục bản đồ số 20, thửa số 2660 + 2660a; 901; 904; 906; 2661; 01giấy nhượng đất thổ cư giữa bà Lương Thị Uyên với ông Dương Văn B; 01 giấy ủy quyền của ông Dương Văn H cho bà Dương Thị T.

[5]. Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện: Ông Dương Văn H với ông Dương Văn B là con trai của cụ Dương Văn N và cụ Dương Thị Hạ. Năm 1990, ông B được bố mẹ cho một diện tích đất ở tại nông thôn và đất vườn tại thửa đất số 901a, 901 tờ bản đồ số 20, bản đồ địa chính thị trấn H, huyện P, trên đất đã

có 01 ngôi nhà cấp 4, lợp ngói xây dựng năm 1989, đã được UBND huyện P cấp GCNQSD đất số vào sổ 00705, cấp ngày 10/6/2003. Đến năm 1995, vợ chồng ông Hiệp, bà T được cụ Niên, cụ Hạ cho thửa đất số 2660a, 2660 tờ bản đồ số 20, thị trấn H, huyện P, trên đất có 01 nhà cấp 4, lợp ngói 5 gian, đã được UBND huyện P cấp GCNQSD đất số vào sổ 00684 cấp ngày 10/6/2003.

Khi cho ông Hiệp, ông B đất vườn, đất thổ cư, bố mẹ hai ông đã xác định ranh giới giữa hai gia đình có một rãnh thoát nước giữa thửa đất số 901 + 901a của gia đình ông B, với thửa đất số 2660 + 2660a của gia đình ông Hiệp, có chiều dài khoảng 23 mét, chiều rộng khoảng 1mét. Việc ấn định con mương thoát nước này của cụ Niên, cụ Hạ đối với gia đình ông Hiệp, ông B chỉ nói miệng, không có giấy tờ. Tuy nhiên, qua các tài liệu có trong hồ sơ, Hội đồng xét xử thấy rằng:

- Thứ nhất: Tại biên bản tự khai của ông B, bà Thanh đã xác định năm 1989 bố mẹ ông B đã xây 01 ngôi nhà cấp 4 trên thửa đất số 901. Đến năm 1995 bố mẹ ông chia đất cho vợ chồng nhà ông Hthuộc thửa đất số 2660 + 2660a, trên đất đã có 01 một ngôi nhà cấp 4 năm gian sát với đầu nhà ông B, và hai gia đình ở từ đó đến nay. Hội đồng xét xử thấy ngôi nhà của gia đình ông B hiện đang ở, với ngôi nhà trên năm gian của gia đình bà T đều là nhà của cụ Dương Văn N và Dương Thị Hxây từ những năm trước đây, khi xây hai cụ đã để một đoạn rãnh thoát nước nằm giữa ngôi nhà cho ông B, với ngôi nhà cho vợ chồng ông Hiệp.

- Thứ hai: Tại biên bản hòa giải ngày 27/7/2017 do UBND thị trấn H, huyện P đối với bà T với ông B, ông B đã có ý kiến: *"hoàn toàn nhất trí cho nước giọt ranh từ nhà kho, nhà thờ họ, nhà bếp của gia đình bà T chảy tự nhiên, vô tư từ trước đến nay và mãi về sau"*.

Như vậy có thể xác định việc ông B chiếm toàn bộ phần rãnh nước của hai gia đình, sử dụng vào mục đích riêng của gia đình ông, xây bờ tường ngăn không cho nước chảy từ mái nhà kho, nhà thờ họ, nhà bếp của gia đình bà T, dẫn đến nước không có chỗ thoát, làm hỏng các công trình nhà của gia đình bà T là sai. Hội đồng xét xử xác định phần diện tích rãnh nước giáp hai nhà là phần đất chung. Để giải quyết triệt để việc tranh chấp rãnh nước, đảm bảo quyền lợi cho hai gia đình, đảm bảo được tập quán của địa phương, thấy cần phải chia đôi rãnh nước phía sau nhà của gia đình ông Hiệp, bà T, với gia đình ông B, bà Thanh. Giao cho mỗi gia đình quản lý, sử dụng ½ rãnh nước nêu trên, theo sơ đồ trích đo hiện trạng tháng 9/2019 rãnh nước hiện đang tranh chấp của hai gia đình, thể hiện qua các điểm cụ thể:

- Giao cho bà Dương Thị T, ông Dương Văn H quản lý sử dụng ½ rãnh thoát nước phía sau gia đình ông, bà qua các điểm: 3 - 4 - 5 - 17 - 18- 19 - 20 có diện tích 12,4m^2 .

- Giao cho ông Dương Văn B, Dương Thị Th quản lý sử dụng ½ rãnh thoát nước phía sau gia đình ông, bà qua các điểm: 2 - 6 - 18 - 19 - 20, có diện tích là 12,4m^2.

[5]. Về việc bà Dương Thị T kiện tranh chấp quyền sử dụng đất như khởi kiện ban đầu đối với ông Dương Văn B: Tại bản tự khai ngày 07/02/2020 và tại phiên tòa ngày hôm nay, bà Dương Thị T không có yêu cầu Tòa án nhân dân huyện P giải quyết việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa hai gia đình, mà chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết về tranh chấp đoạn rãnh thoát nước, là ranh giới giữa hai gia đình.

[6]. Về việc gia đình ông Dương Văn B, bà Dương Thị Thị Thanh có khai vào tháng 4/2016 có mua đất của gia đình bà Lương Thị Uyên; trú tại: xóm La Sơn, thị trấn H, huyện P một ít diện tích đất, giáp đường bê tông, phía giáp cổng nhà ông B, bà Thanh, có giấy mua bán viết tay. Hội đồng xét xử thấy đây là một quan hệ pháp luật khác, chưa có tranh chấp tại Tòa án. Nên không xem xét và đưa bà Uyên tham gia tố tụng.

[7]. Tòa án đã tiến hành thẩm định, định giá tài sản đang tranh chấp giữa hai bên đương sự. Qua việc thẩm định, định giá tài sản đã xác định diện tích rãnh nước đang tranh chấp là 24,8m^2, loại đất trồng cây lâu năm, có giá là 1.686.400đ.

Đối với bờ tường xây gạch chỉ 110 bổ trụ: Có chiều cao 3,2 mét, chiều ngang đoạn là 0,68 mét, bằng 0,23m^3 có giá trị còn lại là 218.000đ, phần bờ tường này ông B xây trên phần đất đang tranh chấp, cần phải yêu cầu ông B dỡ bỏ 0,34 mét chiều ngang bên phần rãnh nước giao cho nhà bà T, để làm lối thoát nước phía sau nhà bà T, ông Hiệp.

[8]. Chi phí tố tụng: Quá trình giải quyết tại Tòa án, bà Dương Thị T có nộp 8.500.000đ để tiến hành thẩm định, định giá, đo đạc lại hiện trạng đối với diện tích đất đang tranh chấp, hiện Tòa án đã chi phí hết cho việc thẩm định, định giá, đo đất là 8.400.000đ, đã trả lại 100.000đ cho bà T. Tại phiên tòa ngày hôm nay, bà T yêu cầu ông B, bà Thanh phải chịu một phần số tiền này, Hội đồng xét xử thấy cần phải buộc gia đình ông B, bà Thanh phải chịu ½ số tiền thẩm định định giá, đo đất trong vụ án. Nên buộc ông B, bà Thanh phải trả cho bà T một khoản tiền là 4.200.000đ.

[9]. Về án phí: Bà T, ông Hiệp, ông B, bà Thanh phải nộp án phí DSST theo quy định của pháp luật.

[10]. Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH

Điều luật áp dụng: Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, Điều 35, 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 166, 175, 176, 357, 468 của Bộ luật dân sự; Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí lệ phí Tòa án phải chịu án dân sự sơ thẩm nộp ngân sách nhà nước.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc tranh chấp ranh giới giữa các bất động sản của gia đình bà Dương Thị T, ông Dương Văn H đối với gia đình ông Dương Văn B, bà Dương Thị Th:

- Giao cho bà Dương Thị T, ông Dương Văn H quản lý sử dụng ½ rãnh thoát nước phía sau gia đình ông, bà qua các điểm: 3 - 4 - 5 - 17 - 18- 19, 20 có diện tích 12,4m^2 trên sơ đồ trích đo hiện trạng sử dụng đất tháng 9/2019, diện tích là 12,4m^2(có sơ đồ kèm theo).

- Giao cho ông Dương Văn B, Dương Thị Th quản lý sử dụng ½ rãnh thoát nước phía sau gia đình ông, bà qua các điểm: 2 - 6 - 18 - 19 - 20, trên sơ đồ trích đo hiện trạng sử dụng đất tháng 9/2019, có diện tích là 12,4m^2 (có sơ đồ kèm theo).

- Buộc ông Dương Văn B, bà Dương Thị Th phải dỡ đoạn bờ tường xây gạch chỉ bổ trụ 110, từ điểm 18 đến điểm 5 có chiều rộng là 0,34 mét; chiều cao là 3,2 mét (Có sơ đồ kèm theo).

2. Buộc ông Dương Văn B, bà Dương Thị Th phải có trách nhiệm trả cho bà Dương Thị T số tiền 4.200.000đ là tiền mà bà T đã tạm ứng cho việc chi phí tố tụng.

3. Về nghĩa vụ thi hành án: Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, bà T có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông B, bà Thanh không tự nguyện thi hành số tiền 4.200.000đ, thì lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1

Điều 468 của BLDS; Nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ Luật dân sự

5. Về án phí: Buộc bà Dương Thị T, ông Dương Văn H phải nộp 300.000đ án phí DSST vào ngân sách nhà nước (Được chuyển từ biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0000286 ngày 06/12/2017 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện P sang); Buộc ông Dương Văn B, bà Dương Thị Lphải nộp 300.000đ án phí DSST vào ngân sách nhà nước

Án xử công khai sơ thẩm có mặt hai bên đương sự. Báo cho biết có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

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 Điều 6, 7 và Điều 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:
- *Toà án ND tỉnh TN;*
- *VKSND tỉnh TN;*
- *VKSND huyện P;*
- *THADS huyện P;*
- *UBN D TTr. Hương Sơn;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu hồ sơ vụ án.*

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Phạm Quang Thái