TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN THỦ THỪA
TỈNH LONG AN

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

Bản án số: 35/2018/DS-ST
Ngày: 02-7-2018
"V/v tranh chấp ranh giới đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THỦ THỪA, TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Tơ.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Văn Nhị.

2. Bà Lê Thị Vân.

- Thư ký phiên tòa: Ông Khổng Văn Đa – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Kim Thoa - Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 7 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 212/2017/TLST-DS ngày 08 tháng 11 năm 2017 về việc "Tranh chấp ranh giới đất", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 56/2018/QĐXXST-DS ngày 13 tháng 6 năm 2018 giữa:

1. Nguyên đơn: Ông Lê Tấn H, sinh năm 1971 (Có mặt).

Địa chỉ: Ấp A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

2. Bị đơn: Bà Đặng Thị Mộng L, sinh năm 1978 (Có mặt).

Địa chỉ: Ấp A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 23/10/2017 và các văn bản trong quá trình tố tụng giải quyết vụ án nguyên đơn ông Lê Tấn H trình bày: Ông đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 91 diện tích 1.447m^2 tại ấp A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An. Nguồn gốc thửa 91 là của cha ruột Lê Văn Sang chuyển nhượng cho ông. Khi chuyển nhượng đất không đo đạc thực tế mà chuyển nguyên thửa. Giáp ranh với thửa đất của ông là thửa số 92 có diện tích 1.349m^2 do bà Đặng Thị Mộng L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vào tháng 7/2017, ông và bà L có thỏa thuận đo thực tế đất mà hai bên đang sử dụng nếu bên nào thiếu thì trả đất lại chứ không có bản vẽ của cơ quan chuyên môn có thẩm quyền. Bản vẽ không có chữ ký của cơ quan chuyên môn, chỉ đo phỏng

đoán. Khi đo thì địa chính thị trấn có báo miệng cho ông biết diện tích đất của ông thiếu khoảng 120m^2 nên ông yêu cầu bà L phải trả lại 120m^2. Ông khởi kiện tại Tòa án và yêu cầu đo vẽ hiện trạng thực tế sử dụng thửa 91, 92. Vào ngày 08/6/2018, ông trực tiếp đến Tòa án nhận bản trích đo. Ông thống nhất với bản đo vẽ của Sở tài nguyên Môi trường ngày 22/5/2018. Theo bản vẽ ông yêu cầu bà Đặng Thị Mộng L phải trả cho ông diện tích đất 164m^2 thuộc khu A. Còn xung quanh thửa đất 92 của bà L giáp ranh thửa 88, 89 thì bà L đã làm hàng rào petong lưới B40. Còn phía bên ông thì bà L chưa rào, chỉ rào được một đoạn là 6,5m lưới B40. Thửa đất này là tài sản riêng của ông. Ngoài ra ông không yêu cầu gì thêm.

Bị đơn bà Đặng Thị Mộng L trình bày: Bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 92 diện tích 1.349m^2 tại ấp A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An. Nguồn gốc đất bà chuyển nhượng của bà Huỳnh Thị Tiền vào năm 2008. Khi mua thì chuyển nguyên thửa không đo đạc thực tế. Bà Tiền đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi đến nhận đất thửa 92 thì bà có mời ông H đến chứng kiến ranh đất của thửa 91, 92 để bà nhận đất. Khi ông H, bà Tiền thống nhất ranh giới rõ ràng thì bà nhận đất. Ông H tiến hành thuê kobe dùm cho bà múc đất dưới rạch lên đắp ranh đất theo sự chỉ dẫn của ông H thành một cái bờ như hiện trạng bây giờ không xê dịch mà cũng không thay đổi, bà cũng không bồi đắp gì thêm. Ranh giới đã được các bên chỉ rõ nên bà đã đắp bờ ranh. Phần ranh đất của bà giáp với thửa 88, 89 bà đã xây dựng bằng petong lưới B40. Trên bờ này, ranh giữa bà với ông H sau khi đắp bờ ranh rõ ràng thì bà có trồng 03 cây dừa khoảng 07 năm, 02 cây đã chết hiện chỉ còn lại 01 gốc dừa. Bà trồng tiếp 03 cây dừa được 04 năm, 03 cây gừa, 01 cây mai khoảng 07 năm. Trên phần đất này, không có xây dựng kiến trúc gì, chỉ có thêm một khoảng tường rào lưới B40 dài khoảng 6,5m, chiều cao 1,7m. Diện tích đo thực tế theo bản vẽ của Sở tài nguyên môi trường là 1.322m^2 so với diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thiếu. Bà xác định không lấn chiếm đất của ông H. Khi ông H nói với bà là đất bị thiếu thì yêu cầu cán bộ thị trấn qua đo thiếu bao nhiêu thì bà trả lại bấy nhiêu. Nhưng khi cán bộ thị trấn đến đo thì đo phỏng phỏng chứ không có căn cứ hay dựa vào bản vẽ sơ đồ nào thì ông H nói thiếu120m^2 thì bà cũng đồng ý trả vì tình nghĩa cậu cháu ruột với nhau, bà ngoại của bà lại đang sống chung với ông H. Ranh đất là do ông H chỉ dẫn đắp bờ nên bà đồng ý trả 120m^2 đất cho trọn vẹn nghĩa tình cho trong ấm ngoài yên. Nay đã có cơ quan chuyên môn đo đạc thực tế là Sở Tài nguyên môi trường thì số đo diện tích đã có cụ thể nên bà không đồng ý trả đất theo yêu cầu ông H. Thửa 92 là tài sản riêng của bà.

Ngày 08/11/2017, ông Lê Tấn H nộp tạm ứng án phí. Tòa án đã hòa giải nhiều lần nhưng không thành.

Qua phát biểu ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện T về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng được thực hiện theo đúng trình tự quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội

dung giải quyết vụ án, đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H yêu cầu bà L trả 164m^2 thuộc khu A theo trích đo bản đồ của Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Long An.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa xác định:

[1] Tranh chấp giữa ông Lê Tấn H với bà Đặng Thị Mông L là tranh chấp về ranh giới đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện T. Tại phiên toà ông Lê Tấn H không rút yêu cầu, các bên không thỏa thuận được. Tại biên bản họp công bố chứng cứ ngày 13/6/2018 ông H, bà L cùng thống nhất về các tài liệu chứng cứ, không ai ý kiến gì. Nguyên đơn, bị đơn không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ mới.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện "Tranh chấp ranh giới đất" giữa các bên đương sự thì theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Lê Tấn H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 91 diện tích 1.447m^2, đo thực tế 1.154m^2 loại đất ONT thuộc tờ bản đồ 2, tọa lạc tại ấp A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An. Bà Đặng Thị Mộng L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 92 diện tích 1.349m^2, đo đạc thực tế 1.322m^2, tờ bản đồ số 2, tại ấp A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An. Thửa 91 có nguồn gốc là của cha ruột Lê Văn Sang chuyển nhượng cho ông H không đo đạc thực tế. Thửa 92 của bà Đặng Thị Mộng L có nguồn gốc là chuyển nhượng từ bà Huỳnh Thị Tiền năm 2008. Khi mua đất thì chuyển nhượng nguyên thửa không đo đạc thực tế. Khi đến giao thửa đất 92 giáp ranh đất với thửa đất 91 của ông Lê Tấn H thì bà Tiền với ông H cùng thống nhất ranh đất giữa thửa 91, 92. Sau khi bà Tiền, ông H thống nhất ranh giới xong thì chính ông H thuê kobe móc đất dưới kênh rạch đắp cái bờ ranh cho thật cao dùm cho bà L. Chính vì vậy, bà L đã sử dụng bờ ranh đến bây giờ. Lời trình bày của bà L phù hợp với lời trình bày của ông Lê Tấn H tại phiên tòa và tại biên bản hòa giải ngày 13/6/2018 thì ông H xác định tại thời điểm bà L mua đất của bà Tiền thì ông có biết. Khi bà Tiền đến giao đất cho bà L thì bà Tiền có mời ông ra chứng kiến việc chỉ ranh giới giữa hai thửa đất 91, 92 để giao đất cho bà L. Thửa đất 92 của bà Tiền (nay là của bà L) có bờ ranh rõ ràng với thửa đất 91 của ông, cái bờ thấp có chiều ngang khoảng 2m. Khi bà Tiền giao đất cho bà L xong thì bà L có nhờ ông thuê kobe múc đất lên đắp cái bờ ranh cho cao như hiện trạng bây giờ.

Quá trình thu thập chứng cứ và lời trình bày tất cả các bên đương sự đều khai nhận. Diện tích đất thực tế đang sử dụng so với diện tích đất được cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H dư ra so với thực tế. Tại Công văn số 324 ngày 28/02/2018 của Ủy ban nhân dân huyện T thì vào ngày 30/5/1997 ông Lê Văn Sang có đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ngày 14/8/1997 ông Sang được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 91 diện tích 1.615m^2 loại đất thổ (nay là đất đô thị), tờ bản đồ số 02. Năm 2002, thành lập bản đồ sổ bộ mới thửa đất số 91 diện tích giảm còn 994m^2, loại đất

ONT do chỉnh lý biến động mở rộng rạch Bà Đỏ. Ngày 27/5/2001, ông Sang có đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất trên với diện trích 995m^2 loại đất CLN theo sổ bộ thành lập 2002. Tuy nhiên, do đơn sai diện tích và loại đất, do đó ông Sang chưa được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo sổ bộ địa chính. Ông Sang lập hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị Hưởng thửa 91 (một phần) diện tích 168m^2 được Ủy ban nhân dân huyện T duyệt ngày 29/12/2004. Ngày 02/3/2005, bà Hưởng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 1370. Diện tích còn lại trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 1.447m^2. Ông Lê Văn Sang chết, ông Lê Tấn H nhận thừa kế trên theo văn bản phân chia tài sản thừa kế ngày 04/11/2007 được Ủy ban nhân dân thị trấn T chứng thực số 24 quyền số 01/TP/CTSCT/DCTC ngày 04/12/2007, diện tích lấy theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp không đo đạc thực tế. Ngày 27/12/2007, ông H được Phòng Tài nguyên và Môi trường chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng theo trình tự, thủ tục. Tuy nhiên, ông H phải thực hiện đăng ký biến động diện tích theo sổ bộ địa chính là 826m^2 do chỉnh lý mở rộng rạch Bà Đỏ để chỉnh lý lại theo giấy chứng nhận quyền sử dụng nếu ông không có nhu cầu đo đạc lại. Như vậy, diện tích biến động của ông H chỉ còn lại là 826m^2 so với diện tích đo vẽ theo yêu cầu của ông H là dư ra hơn 328m^2. Từ những phân tích trên, thì việc ông H khởi kiện tranh chấp ranh đất đòi bà L trả 164m^2 là không có cơ sở. Bà L xác định không lấn chiếm đất của ông H. Từ khi nhận đất và được ông H với bà Tiền chỉ ranh và chính ông H hướng dẫn cho kobe múc đất đắp như hiện trạng bây giờ thì bà L vẫn sử dụng như vậy. Bà L làm hàng rào lưới B40 đã làm hàng rào được 6,5m. Trên phần đất này, bà có trồng một cây mai 07 năm, 03 cây dừa 04 năm, 03 cây gừa khoảng 04 năm. Tuy nhiên, để giải quyết dứt điểm tranh chấp này, cần thiết xác định cụ thể phần ranh đất có tranh chấp thuộc quyền sử dụng của ai trong vụ án một cách triệt để nên diện tích đất thực tế mà bà L đang quản lý sử dụng là 164m^2 thuộc khu A cho bà Đặng Thị Mộng L tiếp tục quản lý sử dụng.

Tòa án nhân dân huyện Thủ Thừa đã thành lập hội đồng đo đạc, thẩm định, thẩm định giá ngày 26/12/2017 xác định giá đất 350.000đồng/1m^2 x 164m^2 = 57.400.000 đồng.

[3] Về lệ phí: Khoản tiền chi phí đo đạc, định giá cho việc tranh chấp là 4.000.000 đồng ông H phải chịu (đã nộp xong).

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của ông H không được chấp nhận nên ông H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Bà L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 26 và Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 175 Bộ luật dân sự.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Tấn H về việc tranh chấp tranh giới đất đòi bà Đặng Thị Mộng L trả 164m^2 thuộc khu A theo trích đo bản

đồ địa chính khu đất do trung tâm Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An đo vẽ được Chi nhánh văn phòng đất đai tại huyện T phê duyệt ngày 22/5/2018.Ranh giới được xác định như sau:

Bà Đặng Thị Mộng L được quyền tiếp tục quản lý sử dụng quyền sử dụng phần đất diện tích 164m^2 thuộc khu A tọa lạc tại ấp A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An theo trích đo bản đồ địa chính khu đất do Trung tâm Sở tài nguyên môi trường tỉnh Long An đo vẽ được Chi nhánh văn phòng đất đai tại huyện Thủ Thửa phê duyệt ngày 22/5/2018.

Bà Đặng Thị Mộng L, ông Lê Tấn H có nghĩa vụ điều chỉnh diện tích đất thực tế sử dụng trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo qui định của pháp luật.

Về lệ phí bản vẽ, đo đạc, thẩm định: Ông Lê Tấn H phải chịu 4.000.000 đồng (Đã nộp xong).

Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 2.870.000 đồng. Chuyển 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí ngày 06/11/2017 biên lai thu số 0002491 sang án phí. Ông H phải nộp thêm 2.570.000đồng.

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

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 Thủ Thừa;
- Chi cục THA-DS huyện Thủ Thừa;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ; V.P.

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

Phạm Thị Tơ

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN T
TỈNH LONG AN

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

Thủ Thừa, ngày 20 tháng 4 năm 2017

BIÊN BẢN NGHỊ ÁN

Vào hồi 15 giờ 00 phút, ngày 05 tháng 5 năm 2017

Tại: Trụ sở Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Long An.

Với Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán-chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Tơ

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Hồng Phong

2. Bà Lê Thị Vân

Tiến hành nghị án vụ án dân sự thụ lý số: 186/2016/TLST-DS ngày 10 tháng 10 năm 2016 về "Tranh chấp ranh giới đất" giữa:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Đồng Xinh- sinh năm 1966
Địa chỉ:ấp 4 xã Mỹ phú, huyện T, tỉnh Long an
Bị đơn: Bà Võ Hồng Cẩm - sinh năm - 1985
Địa chỉ: ấp 4 xã Mỹ phú huyện T, tỉnh Long an
Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan
1/Ông Nguyễn Thanh Phong - sinh năm : 1962
2/Bà Nguyễn Thị Nâu- sinh năm 1967
Cùng địa chỉ: ấp 4 xã Mỹ phú, huyện T, tỉnh Long an
3/Bà Hồ Thị Hương - sinh năm: 1970
Địa chỉ:ấp 4 xã Mỹ phú , huyện T, tỉnh Long an
4/Ông Võ Hồng Chương- sinh năm: 1964
Địa chỉ: ấp 4 xã Mỹ phú, huyện T, tỉnh Long an
Tất cả đều có mặt tại phiên tòa

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, các quy định của pháp luật.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẢO LUẬN, BIỂU QUYẾT,

QUYẾT ĐỊNH CÁC VẤN ĐỀ CỦA VỤ ÁN NHƯ SAU

Kết quả biểu quyết: Thống nhất 3/3.

Quyết định**:**

Áp dụng: điều 26, điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự

Áp dụng Áp dụng điều 265 Bộ luật dân sự 2005, Điều 175 bộ luật dân sự 2015

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện "Tranh chấp ranh giới đất" của ông Nguyễn Đồng Xinh đối với bà Võ Hồng Cẩm.

Buộc bà Võ Hồng Cẩm, ông Võ Hồng Chương phải tháo dỡ lưới B40 di dời vật kiến trúc trên đất và đốn tất cả các loại cây trên đất để trả lại cho ông Nguyễn Đồng Xinh diện tích đất lấn chiếm 19,6m2 (khu C) theo trích đo bản đồ địa chính khu đất do trung tâm đo đạc nhà đất Hưng phú đo vẽ ngày 08/12/2016 có vị trí tứ cận:

+Đông giáp thửa số 1083,1084
+Tây giáp thửa 1096
+Nam giáp lối đi công cộng
+Bắc giáp thửa số1096,1082

Ông Nguyễn Đồng Xinh, bà Võ Hồng Cẩm có nghĩa vụ điều chỉnh diện tích thực tế sử dụng trong giấy chứng nhận QSDĐ tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo qui định của pháp luật.

Kết quả biểu quyết:Thống nhất 3/3.

Về lệ phí bản vẽ, đo đạc, thẩm định, chứng thư thẩm định giá: bà Võ Hồng Cẩm phải chịu 7.000.000 đồng. Bà Cẩm phải hoàn trả cho ông Nguyễn Đồng Xinh số tiền 7.000.000 đồng

Kết quả biểu quyết: Thống nhất 3/3.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bà Võ Hồng Cẩm phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng. Hoàn trả tiền tạm ứng án phí cho ông Nguyễn Đồng Xinh 200.000 đồng đã nộp ngày 04/10/2016 theo biên lai thu số 0001712 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Long an

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

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.

Ý kiến khác: Không có

Nghị án kết thúc vào hồi 16 giờ 00 phút, ngày 05 tháng 5 năm 2017

Biên bản nghị án đã được đọc lại cho tất cả thành viên Hội đồng xét xử cùng nghe và ký tên dưới đây.

Các hội thẩm nhân	**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**
Nguyễn Hồng Phong	
Lê Thị Vân	Phạm Thị Tơ