

**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: 20/2024/DS-ST
Ngày: 05 - 3 - 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:

Bà Danh Kim Tuyền.

Bà Lê Thị Thúy Kiều.

- 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 29 tháng 02 và ngày 05 tháng 03 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 53/2023/TLST-DS, ngày 17 tháng 3 năm 2023 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh đất)*”. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 422/2023/QĐXXST - DS ngày 27/12/2023; Quyết định hoãn phiên tòa số: 08/2024/QĐST-DS ngày 16/01/2024 và Thông báo mở lại phiên tòa sơ thẩm số: 24/TB-TA ngày 02/02/2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị T**, sinh năm 1942. (có mặt)

Địa chỉ: khóm A, phường B, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

- Bị đơn:

1/ Ông **Trang Thanh N**, sinh năm 1974. (có mặt)

2/ Bà **Nguyễn Thị T** (Út M), sinh năm 1974. (có mặt)

Cùng địa chỉ: khóm A, phường B, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông **Trương Hoàng L**, sinh năm 1966 (có mặt)

2/ Bà **Trương Thị Mỹ H**, sinh năm 1967 (vắng mặt)

- 3/ Bà **Trương Thị Mỹ L**, sinh năm 1971(vắng mặt)
- 4/ Ông **Trương Hoàng A**, sinh năm 1974(vắng mặt)
- 5/ Bà **Trương Thị Mỹ H**, sinh năm 1975(vắng mặt)
- 6/ Ông **Trương Hoàng K**, sinh năm 1976(vắng mặt)
- 7/ Ông **Trương Hoàng N**, sinh năm 1978(vắng mặt)
- 8/ Bà **Trương Thị Mỹ T**, sinh năm 1981(có mặt)
- 9/ Bà **Trương Thị Mỹ N**, sinh năm 1983(vắng mặt)

* Người đại diện theo ủy quyền của ông L, bà H, bà L, ông A, bà H, ông K, ông N, bà T, bà N là bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1942 (có mặt)

Cùng địa chỉ: khóm A, phường B, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

- 10/ Ông **Nguyễn Hùng C**, sinh năm 1971 (có mặt)
- 11/ Bà **Ngô Thị Đ**, sinh năm 1976 (có mặt)
- 12/ Chị **Trang Thị Kim T**, sinh năm 2003 (vắng mặt)
- 13/ Ông **Nguyễn Văn C**, sinh năm 1965 (có mặt)
- 14/ Bà **Võ Thị Ngọc H**, sinh năm 1966 (vắng mặt)
- 15 Anh **Nguyễn Duy K**, sinh năm 1990 (vắng mặt)
- 16/ Anh **Nguyễn Thanh H**, sinh năm 1992 (vắng mặt)
- 17/ Bà **Nguyễn Thị Sa L**, sinh năm 1969 (có mặt)
- 18/ Ông **Trần Văn C**, sinh năm 1969 (vắng mặt)
- 19/ Anh **Trần Thanh P**, sinh năm 1994 (vắng mặt)
- 20/ Anh **Trần Hữu P**, sinh năm 1999 (vắng mặt)
- 21/ Chị **Trần Ngọc T**, sinh năm 2004 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: khóm A, phường B, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện và tại phiên tòa nguyên đơn bà Nguyễn Thị T trình bày:

Vợ chồng bà có một phần đất diện tích 1.570m², thuộc thửa 69, tờ bản đồ số 02, tọa lạc: ấp Tân Lập B, xã Long Tân, huyện Thạnh Trị (nay khóm A, phường B, thị xã N), tỉnh Sóc Trăng. Phần đất này vợ chồng bà chuyển nhượng của bà T từ rất lâu nên không nhớ rõ và quản lý, sử dụng từ khi chuyển nhượng cho đến nay. Hiện phần đất này bà được Ủy ban nhân dân huyện Thạnh Trị (UBND thị xã Ngã Năm) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 18/4/1994 do chồng bà là ông Trương Văn T đứng tên. Ông T đã chết vào năm 2011. Phần đất này giáp ranh với phần đất của ông Nguyễn Văn H (đã chết) là một cái mương hình vòng cung, khi chồng bà và ông H còn sống thì giữa hai gia đình đã thỏa thuận cặm ranh bằng trụ đá từ trước thẳng ra sau. Khi đó đo cặm ranh chiều ngang thứ nhất là 20m, chiều

ngang thứ hai là 18m. Cái mương này trước đây là cái mương công cộng, nhưng sau đó do làm lộ cho nên bây giờ cái mương này để trống không ai sử dụng nữa và đã cạn khô.

Tuy nhiên, sau khi chồng bà và ông H chết thì bà T và ông N đã sử dụng phần đất của ông H bắt đầu lấn chiếm hết cái mương này sang đất của bà. Năm 2019 phía bà T và ông N đã xây dựng cái nhà tắm lấn ranh qua đất của bà diện tích ngang 1,5m và dài 1,6m bà có đơn yêu cầu chính quyền địa phương giải quyết nhưng hai bên hòa giải không thành.

Nay bà yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Nguyễn Thị T và ông Trang Thanh N phải di dời cái nhà tắm đi nơi khác và trả lại cho bà phần đất đã lấn chiếm có diện tích là chiều ngang khoảng 1,5m, chiều dài khoảng 79m thuộc thửa 69, tờ bản đồ số 02 tọa lạc; khóm A, phường B, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

- Bị đơn bà Nguyễn Thị T trình bày:

Bà có phần đất giáp ranh với phần đất bà Lê Thị T. Sau này bà T đã chuyển nhượng lại cho bà Nguyễn Thị T. Phần đất của bà có nguồn gốc là do cha bà là ông Nguyễn Văn H chết để lại cho gia đình bà sử dụng từ đó đến nay. Hiện phần đất này bà đã làm thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất lại cho bà đứng tên. Đối với phần đất của bà T chuyển nhượng lại cho bà T thì bà không biết chuyển nhượng diện tích bao nhiêu, khi đó thì các bên có thỏa thuận cắm trụ đá làm ranh. Trong quá trình quản lý, sử dụng thì con bà T là ông Trương Hoàng L thường xuyên di dời trụ đá lấn qua phần đất của gia đình bà. Khi bà phát hiện có nói nhưng phía gia đình bà T không đồng ý mà còn hăm dọa gia đình bà. Ranh giữa phần đất của bà với bà T là con mương, phía con mương là của gia đình bà còn phần đất bà T chuyển nhượng là từ mé mương trở lên. Ranh không thẳng mà ở đoạn giữa cong qua phần đất của bà T như cùi chỏ không phải ranh thẳng như bà T yêu cầu.

Nay bà Nguyễn Thị T khởi kiện yêu cầu bà trả lại diện tích lấn chiếm thì bà không đồng ý vì bà không có lấn ranh đất của bà T. Trường hợp nếu bà T chứng minh được chuyển nhượng đất của bà T đúng như ranh thì và đồng ý trả lại. Còn không buộc bà T trả lại đất cho bà. Đối với câu tắm là do gia đình bà xây dựng và trên phần đất của bà. Trường hợp xác định lấn qua thì bà cũng đồng ý tháo dỡ mà không yêu cầu bồi thường.

- Bị đơn ông Trang Thanh N trình bày: Thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của vợ ông là bà Nguyễn Thị T. Ngoài ra, không có yêu cầu hay ý kiến gì khác.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Hùng C, Bà Ngô Thị Đ, ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị Sa L trình bày: Thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của bà Nguyễn Thị T. Ngoài ra, không có yêu cầu hay ý kiến 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 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 bị đơn có địa chỉ tại khóm A, phường 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 chỉ Trần Ngọc T, bà Võ Thị Ngọc H, anh Nguyễn Duy K, anh Nguyễn Thanh H, ông Trần Văn C, anh Trần Thanh P, anh Trần Hữu P, chị Trang Thị Kim T. Tòa án đã tổng 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 phần đất lấn chiếm diện tích ngang 1,5m và dài 79m, thuộc thửa 69, cùng tờ bản đồ số 02, tọa lạc: khóm A, phường B, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng, Tại phiên tòa nguyên đơn yêu cầu theo số đo thực tế với tổng diện tích là 65.4m². Các bị đơn không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Do trong quá trình sử dụng phía nguyên đơn thường xuyên di dời trụ đá, vị trí trụ đá hiện nay không phải là vị trí ban đầu. Xét thấy, về nguồn gốc phần đất của nguyên đơn là do nhận chuyển nhượng cách đây rất lâu không nhớ rõ và hiện đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1994. Đối với phần đất của bị đơn có nguồn gốc là của cha mẹ chết để lại và gia đình bị đơn sử dụng liên tục từ đó đến nay. Phần đất này trước đây được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1995 do ông Nguyễn Văn H đứng tên, hiện đã chuyển tên cho bị đơn bà Nguyễn Thị T vào năm 2009.

[4] Xét về quá trình sử dụng đất HĐXX, nhận thấy: Theo nguyên đơn khi nhận chuyển nhượng thì giữa các bên có thỏa thuận và cắm trụ đá ranh và hiện trụ đá vẫn còn. Phần đất nguyên đơn chuyển nhượng tính từ mé mương, còn con mương là của phía bị đơn, do sử dụng lâu dài nên con mương bị lở. Đến năm 2019 gia đình bị đơn xây cầu tắm qua đất của nguyên đơn nên phát sinh tranh chấp. Theo bị đơn thì trước đây giữa hai phần đất có trụ đá làm ranh và được cắm trên bờ. Tuy nhiên, trong quá trình sử dụng phía nguyên đơn thường xuyên di dời trụ đá nên không còn vị trí như ban đầu. Ngoài ra, ranh giữa các bên không có thẳng mà

ở đoạn giữa có đoạn cong như cùi chỏ về phía đất nguyên đơn. Nay nguyên đơn yêu cầu lấy thẳng và ngay vị trí trụ đá thì bị đơn không đồng ý. Xét thấy, phần đất tranh chấp qua thẩm định tại chỗ là một phần ruộng lạng, trên phần đất có 01 cầu tắm diện tích ngang 1,59m và dài 2,22m. Tại phiên tòa các bị đơn thừa nhận là do mình xây dựng, trường hợp xác định bị đơn xây dựng qua đất nguyên đơn sẽ tự nguyện tháo dỡ mà không yêu cầu bồi thường. Đối với ranh đất, thì đương sự đều thừa nhận là từ trước đến nay giữa hai thửa đất có cắm trụ đá làm ranh. Theo bị đơn thì trong quá trình sử dụng phía nguyên đơn thường xuyên di dời trụ đá nhưng không có tài liệu, chứng cứ gì chứng minh. Đồng thời, khi phát hiện nguyên đơn di dời trụ đá nhưng phía gia đình bị đơn không có phản ứng hay yêu cầu cơ quan có thẩm quyền giải quyết. Ngoài ra, theo sơ đồ thửa đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa 69 của nguyên đơn và thửa 55 của bị đơn thì cạnh giáp ranh hai thửa đất là đường thẳng mà không thể hiện ranh cong như cùi chỏ bị đơn trình bày. Do đó, đối với lời trình bày của bị đơn là không có cơ sở chấp nhận.

[5] Xét về diện tích đất tranh chấp theo số đo thực tế có tổng diện tích là 65,4 m². Nhận thấy: Diện tích phần đất thuộc thửa 69 theo nguyên đơn chỉ ranh có tổng diện tích là 1.391,2m². Phần đất thuộc thửa 55 theo bị đơn chỉ ranh có tổng diện tích là 4.002,4m². Xét thấy, hiện nay 02 thửa đất đều đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn được cấp vào năm 1995 là thời điểm cấp đại trả. Tuy nhiên, phần đất có nguồn gốc là nhận chuyển nhượng. Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn thì được cấp chuyển đổi từ ông Nguyễn Văn H sang cho bị đơn bà Nguyễn Thị T vào năm 2009. Do đó, diện tích của các đương sự được cấp tương đối chính xác. Từ đó, so diện tích đo thực tế mà các đương sự chỉ ranh với diện tích được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phần diện tích của nguyên đơn là thiếu (diện tích đo 1.391,2m² so với diện tích được cấp 1.570m²). Đối với phần đất của bị đơn tương đối dư (diện tích đo 4.002,4m² so với diện tích được cấp 3.314m²). Từ đó, đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả lại diện tích lấn chiếm theo số đo thực tế là 65,4 m² thuộc thửa 69, tờ bản đồ số 02, tọa lạc khóm A, phường B, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng và buộc các bị đơn tháo dỡ di dời cầu tắm là có cơ sở chấp nhận.

[6] Về chi phí thẩm định và định giá với tổng số tiền là 9.490.548 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên các bị đơn liên đới chịu số tiền là 9.490.548 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 được chấp nhận nên buộc các bị đơn liên đới chịu án phí sơ thẩm không có giá ngạch theo qui định tại khoản 2 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, khoản 2 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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T về việc buộc các bị đơn bà Nguyễn Thị T và ông Trang Thanh N trả lại phần đất tranh chấp lấn chiếm có diện tích 65,4m², thuộc thửa 69, tờ bản đồ số 2, lạch khóm A, phường B, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. Phần đất theo đo đạc thực tế có 02 phần cụ thể như sau:

- Phần đất lề sông (thuộc thửa 69) diện tích 6,6m² có số đo tứ cạnh:
 - + Hướng Đông giáp phần đất lề sông (thuộc thửa 55) có số đo: 10.13m
 - + Hướng Tây giáp phần đất lề sông (thuộc thửa 69 còn lại) số đo: 10.13m
 - + Hướng Nam giáp phần đường bê tông có số đo: 0,81m
 - + Hướng Bắc giáp phần kênh xáng phụng hiệp có số đo: 0,50m
- Phần đất tranh chấp phía trên từ đường bê tông trở vào thuộc thửa 69 diện tích 58,8m² có số đo tứ cạnh:
 - + Hướng Đông giáp phần đất thuộc thửa 55 có số đo: 77.22m
 - + Hướng Tây giáp phần đất còn lại thuộc thửa 69 số đo: 77.39m
 - + Hướng Nam giáp thửa 7 có số đo: 0,61m
 - + Hướng Bắc giáp đường bê tông có số đo: 0,49m

(Có sơ đồ kèm theo)

2/ Buộc các bị đơn bà Nguyễn Thị T và ông Trang Thanh N có trách nhiệm tháo dỡ và di dời cầu tắm có diện tích ngang 1,59m và dài 2,22m, kết cấu xây dựng bằng tường 10, máy lợp tol thiếc, nền lót gạch men để trả lại phần diện tích lấn chiếm cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị T.

3/. Về chi phí thẩm định và định giá: Buộc các bị đơn bà Nguyễn Thị T và ông Trang Thanh N liên đới phải chịu với tổng số tiền là 9.490.548 đồng (chín triệu bốn trăm chín mươi ngàn năm trăm bốn mươi tám đồng). Nhưng do nguyên đơn bà Nguyễn Thị T tạm ứng thanh toán chi phí trước nên buộc các bị đơn bà Nguyễn Thị T và ông Trang Thanh N liên đới trả cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị T tổng số tiền là 9.490.548 đồng (chín triệu bốn trăm chín mươi ngàn năm trăm bốn mươi tám đồng).

4/ Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc các bị đơn bà Nguyễn Thị T và ông Trang Thanh N liên đới phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng). Nguyên đơn bà Nguyễn Thị T 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