TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN AN MINH** TỈNH KIÊN GIANG	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **24**/2022/DS-ST
Ngày: 10-5-2022
V/v tranh chấp về quyền sử dụng đất – ranh đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN AN MINH, TỈNH KIÊN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Chí Công

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Tấn Để

Bà Hồ Thị Hoa

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Thùy Trang - Thư ký Tòa án nhân dân huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang tham gia phiên toà: Ông Trần Văn Ý - Kiểm sát viên

Ngày 10 tháng 5 năm 2022, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 103/2019/TLST-DS ngày 23 tháng 4 năm 2019 về tranh chấp về quyền sử dụng đất – ranh đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 26/2022/QĐXXST-DS ngày 11 tháng 3 năm 2022 giữa các đương sự:

1- Nguyên đơn: Ông Bùi Thanh Nđ1, sinh năm 1976 và vợ Đoàn Thị Bích Nđ2, sinh năm 1977. Địa chỉ: ấp 10 B, xã TH, huyện An Minh, Kiên Giang; (có mặt)

2- Bị đơn:

+ Bà Trần Thị Bđ1, sinh năm 1954 (vắng mặt);

+ Chị Nguyễn Thị Kim Bđ2, sinh năm 1983 (vắng mặt);

+ Chị Nguyễn Thị Kim Bđ3, sinh năm 1984 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: ấp 10 B, xã TH, huyện An Minh, Kiên Giang.

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

+ Anh Nguyễn Quốc Lq1, sinh năm 1978 (vắng mặt);

+ Anh Huỳnh Văn lq2, sinh năm 1979 (vắng mặt);

+ Anh Nguyễn lq3, sinh năm 1980 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: ấp 10 B, xã TH, huyện An Minh, Kiên Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 10-7-2018, đơn khởi kiện bổ sung ngày 03-8-2018, các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn ông Nđ1, bà Nđ2 trình bày và yêu cầu như sau: Nguồn gốc thửa đất của vợ chồng ông Nđ1, bà Nđ2 là mua của ông Nguyễn Văn An (đã chết) vào khoảng năm 2004; phần đất mua của ông An là đất nuôi tôm. Ông Nđ1, bà Nđ2 sử dụng đến năm 2011 kê khai đăng ký và được cấp Giấy chứng nhận QSD đất. Sau khi nhận chuyển nhượng QSD đất ông Nđ1, bà Nđ2 trực tiếp quản lý và sử dụng liên tục từ năm 2004 đến nay. Quá trình sử dụng phía gia đình bà Bđ1 liên tục lấn ranh nên yêu cầu chính quyền giải quyết. Khi nhận chuyển nhượng thì ông An có xác định ranh nhưng không có đo đạc, cặm mốc giới cụ thể. Khi ông Nđ1, bà Nđ2 nhận chuyển nhượng (năm 2004) thì gia đình bà Bđ1 đã ở trên đất (của bà Bđ1 hiện nay, phía về hướng Rạch Thứ 10). Tuy nhiên lúc đó nhà bà Bđ1 còn cách ranh đất mua khoảng 6m.

Khi cấp Giấy cho ông Nđ1, bà Nđ2 cơ quan chức năng có đo đạc trên thực tế. Tại thời điểm đó phía về hướng Rạch Thứ 10 chỉ có nhà bà Bđ1, cách ranh đất khoảng 6m; lúc đó chưa có nhà của con bà Bđ1 là Bđ2 và Bđ3. Khi đo đạc phần đất về phía Rạch Thứ 10 (nay là tranh chấp với bà Bđ1) thì cán bộ địa chính cho rằng là giáp đất UBND xã quản lý nên không yêu cầu phía bà Bđ1 ký giáp ranh. Đồng thời khi đó phía giáp ranh này là hàng đước nên không có cặm ranh.

Khi ông Nđ1, bà Nđ2 nhận chuyển nhượng của ông An thì phần giáp ranh này là con mương rộng khoảng 3m rồi đến cái bờ rộng khoảng 2m. Đất ông An là có luôn cả cái bờ, tuy nhiên giữa ông Nđ1 và ông An thỏa thuận ông Nđ1 chỉ nhận chuyển nhượng từ mé bờ trở về đất ruộng, không nhận chuyển nhượng cái bờ. Khi đó mé mương (về phía đất ông Nđ1) có hàng đước do phía ông An trồng; hàng đước này ngay làn cột điện.

Hiện nay bà Bđ1 đã lấp một phần con mương (lấn về phía đất ông Nđ1), các lần lấp mương ông Nđ1 đều báo chính quyền địa phương. Đồng thời phía bà Bđ1

đã chặt hết các cây đước nên hàng đước không còn. Phần tranh chấp vừa là mương nước, vừa có đất liền (phần đất bà Bđ1 lấn ra); trên phần đất lấn ra gia đình bà Bđ1 (gồm bà Bđ1, Bđ2, Bđ3) có cất thêm phần đuôi nhà; ngoài ra không có tài sản gì khác.

Ông Nđ1, bà Nđ2 khởi kiện yêu cầu phía bà Bđ1 (gồm bà Bđ1, chị Bđ2, chị Bđ3) và những người liên quan phải trả lại phần đất lấn bđ3ếm theo sơ đồ bản vẽ lập ngày 04-9-2019. Theo đó đất ông Nđ1 đo từ phía giáp đất bà Giàu đo qua (về hướng Rạch Thứ 10) phía giáp bà Lợi là 39,50m; phía giáp bà Thanh, ông Thức là 37,43m.

Tại Tờ tường trình đề ngày 09/5/2019 bị đơn bà Trần Thị Bđ1 trình bày như sau: Năm 1990 gia đình bà vào ấp Mười B thì nơi đây là đất bỏ hoang nên đã tự khai phá được một diện tích đất chiều rộng khoảng 16,3m, phía giáp lộ đal chạy dài khoảng 58,7m và làm nhà sinh sống tại đó.

Khoảng 3 năm sau có ông Nguyễn Văn An vào ở kế cận nhà bà Bđ1. Đến năm 2011 thì ông An bán lại cho ông Bùi Thanh Nđ1. Trong thời gian sinh sống bà Bđ1 có cho con gái Nguyễn Thị Kim Bđ3 và Nguyễn Thị Kim Bđ2 một nền nhà khoảng 25m^2.

Ông Nđ1, bà Nđ2 khởi kiện yêu cầu trả diện tích 87,5m^2 là không có căn cứ vì bà không lấn chiếm đất, tự khai phá được bao nhiêu thì sử dụng bấy nhiêu.

Tại Tờ tường trình đề ngày 09/5/2019 bị đơn chị Nguyễn Thị Kim Bđ3 trình bày như sau: Năm 1990 gia đình chị vào ấp Mười B thì nơi đây là đất bỏ hoang nên đã tự khai phá được một diện tích đất chiều rộng khoảng 16,3m, phía giáp lộ đal chạy dài khoảng 58,7m và làm nhà sinh sống tại đó.

Khoảng 3 năm sau có ông Nguyễn Văn An vào ở kế cận nhà bà Bđ1. Đến năm 2011 thì ông An bán lại cho ông Bùi Thanh Nđ1. Khi chị Bđ3 lớn lên và lập gia đình thì bà Bđ1 có cho chị Bđ3 một nền nhà khoảng 25m^2.

Ông Nđ1, bà Nđ2 khởi kiện yêu cầu trả diện tích 25m^2 là không có căn cứ vì chị không lấn chiếm đất, mẹ cho bao nhiêu thì sử dụng bấy nhiêu.

Tại Tờ tường trình đề ngày 09/5/2019 bị đơn chị Nguyễn Thị Kim Bđ2 trình bày như sau: Năm 1990 gia đình chị vào ấp Mười B thì nơi đây là đất bỏ hoang nên đã tự khai phá được một diện tích đất chiều rộng khoảng 16,3m, phía giáp lộ đal chạy dài khoảng 58,7m và làm nhà sinh sống tại đó.

Khoảng 3 năm sau có ông Nguyễn Văn An vào ở kế cận nhà bà Bđ1. Đến năm 2011 thì ông An bán lại cho ông Bùi Thanh Nđ1. Khi chị Bđ2 lớn lên và lập gia đình thì bà Bđ1 có cho chị một nền nhà khoảng 25m^2.

Ông Nđ1, bà Nđ2 khởi kiện yêu cầu trả diện tích 25m^2 là không có căn cứ vì chị không lấn chiếm đất, mẹ cho bao nhiêu thì sử dụng bấy nhiêu.

Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 18-7-2019 và Tờ trích đo địa chính duyệt ngày 04-9-2019 thể hiện diện tích thực tế như sau: Phần đất ông Nđ1, bà Nđ2 sử dụng (chưa tính phần có tranh chấp) là 2.088,7m^2; phần đất bà Bđ1 sử dụng (chưa tính phần tranh chấp) là 690,1m^2; phần tranh chấp có diện tích 104,3m^2 với bề ngang phía giáp đất Thức là 1,63m, bề ngang phía giáp đất ông Nđ1 là 2,25m; chiều dài là 53,80m. Đất tọa lạc ấp 10 B, xã TH, An Minh, Kiên Giang.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn ông Nđ1, bà Nđ2: Yêu cầu gia đình bà Bđ1, chị Bđ2, chị Bđ3 tháo dở phần tài sản có trên đất để giao trả phần đất lấn chiếm theo đo đạc thực tế của Tòa án.

Bị đơn: Vắng mặt nên không có ý kiến tranh luận.

Kiểm sát viên phát biểu quan điểm:

- Về tuân theo pháp luật, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án thực hiện đầy đủ, đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật tố tụng dân sự; đối với các đương sự thì từ khi thụ lý vụ án đến nay đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX chấp nhận nđ1 bộ yêu cầu của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử (HĐXX) nhận định:

[1] Nguyên đơn khởi kiện cho rằng bị đơn đã lấn chiếm đất của mình nên quan hệ pháp luật có tranh chấp giữa nguyên đơn với bị đơn là tranh chấp về quyền sử dụng đất – ranh đất.

[2] Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án tiến hành tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng như thông báo thụ lý vụ án, các thông báo mở phiên họp, Quyết định đưa vụ án ra

xét xử. Bị đơn bà Bđ1, chị Bđ2, chị Bđ3 chỉ nộp các Tờ tường trình và 01 Giấy xác nhận quá trình sử dụng đất. Ngoài ra bị đơn không hợp tác, không nhận văn bản tố tụng và không có mặt theo thời gian ấn định trong các văn bản tố tụng. Tòa án triệu tập tham gia phiên tòa đến lần thứ hai nhưng bị đơn và người liên quan đều vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng, lý do khách quan. Việc bị đơn bà Bđ1, chị Bđ2, chị Bđ3 và những người liên quan không có mặt vừa vi phạm nghĩa vụ tố tụng vừa không thực hiện được quyền và nghĩa vụ tranh tụng tại phiên tòa. HĐXX căn Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và người liên quan.

[3] Về nội dung: Gia đình ông Nđ1 với gia đình bà Bđ1 sử dụng hai phần đất cặp ranh nhau. Về nguồn gốc đất: Đất của ông Nđ1 do vợ chồng nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn An vào năm 2004; đất của gia đình bà Bđ1 theo bà Bđ1 khai là tự khai phá vào năm 1990; sau đó bà Bđ1 có cho 2 con là Bđ2 và Bđ3 mỗi người một phần để cất nhà ở. Quá trình sử dụng phát sinh tranh chấp về ranh giới: Ông Nđ1 cho rằng gia đình bà Bđ1 lấn ranh đất, bà Bđ1 xác định không có lấn ranh đất của ông Nđ1.

[4] Xét căn cứ xác lập QSD đất của phía ông Nđ1: Gia đình ông Nđ1 sử dụng đất từ việc nhận chuyển nhượng QSD đất từ ông Nguyễn Văn An vào năm 2004. Đến năm 2011 ông Nđ1 lập thủ tục kê khai và được UBND huyện An Minh cấp Giấy chứng nhận QSD đất số BD 717228, cấp ngày 30-12-2011. Hồ sơ cấp giấy cho ông Nđ1 có Biên bản xác định ranh giới sử dụng đất, Trích đo địa chính và thủ tục xét duyệt của UBND xã TH. Tài liệu thể hiện đất ông Nđ1 có các cạnh như sau: Phía Đông bắc giáp đất quỹ xã quản lý (nay là hướng giáp đất bà Bđ1) = 58,2m; phía Đông Nam giáp Nguyễn Văn An = 40m; phía Tây Nam giáp Phan Thị Giàu 58,3m; phía Tây Bắc giáp Nguyễn Thị Thanh = 38m. Như vậy việc sử dụng đất của ông Nđ1 là trên cơ sở nhận chuyển nhượng và được cơ quan có thẩm quyền công nhận và cấp Giấy chứng nhận QSD đất; khi cấp giấy có kích thước, độ dài các cạnh của thửa đất cụ thể.

[5] Xét việc xác lập QSD đất của gia đình bà Bđ1: Bà Bđ1 khai là khai phá đất hoang vào năm 1990. Tại Công văn số 214/CV-UBND ngày 29-10-2019 UBND xã TH (BL 115) xác định: "*Trước năm 1993 khu vực đất ấp 10 B (Rạch Thứ 10 bờ Nam, cách Đê Quốc phòng 40m trở vào theo hướng đông) thuộc đất*

chưa ai sử dụng do xã quản lý. Hộ bà Trần Thị Bđ1 là người địa phương khác đến khu vực đất trên bao chiếm cất nhà ở; phần đất bà Bđ1 bao chiếm nằm trong đường hành lang lộ giới nên không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận QSD đất. Giữ nguyên hiện trạng bao chiếm khi nào Nhà nước có nhu cầu sử dụng không xem bồi thường". Kết luận thanh tra số 01/KL-UBND ngày 25-4-2011 của UBND huyện An Minh (BL 147) về việc thực hiện chính sách, pháp luật của Nhà nước trong việc quản lý và sử dụng quỹ đất công tại xã TH, huyện An Minh tại mục 3.2 cũng đã kết luận: "*Đối với phần diện tích 25.040m^2 thuộc đất hành lang an toàn giao thông hiện có 57 hộ hiện đang bao chiếm sử dụng cất nhà ở tại ấp 10 B, xã TH. Giữ nguyên hiện trạng các hộ sử dụng cất nhà ở, khi Nhà nước có nhu cầu sử dụng không xem xét bồi thường giá trị QSD đất*". Như vậy, cơ quan chức năng đã kết luận đất bà Bđ1 đang quản lý, sử dụng là do bao chiếm đất chưa sử dụng, do xã quản lý. Do đó, việc sử dụng đất của gia đình bà Bđ1 chưa được Nhà nước công nhận QSD đất. Những người làm chứng do bà Bđ1 cung cấp gồm Trần Văn lc1, Dư Phú lc2, Nguyễn Văn lc3, Trần Văn lc4 đều khai gia đình bà Bđ1 vào sử dụng đất ở ấp 10 B khoảng 29 đến 30 năm trước. Trong đó ông lc1 khai đất bà Bđ1 ở ngang khoảng 60m, chiều dài có chỗ 9m, có chỗ 10m. Ngoài ra bà Bđ1 không có giấy tờ gì chứng minh về căn cứ xác lập QSD đất và cũng không có giấy tờ, tài liệu gì chứng minh về độ dài từng cạnh phần đất đang sử dụng của mình.

[6] Đối chiếu giữa Trích đo địa chính khi cấp giấy năm 2011 với Tờ trích đo khi xem xét, thẩm định tại chỗ cho thấy: Phần đất thực tế của ông Nđ1 cạnh giáp đất Nguyễn Thị Thanh đo từ giáp đất Phan Thi Giàu vào gồm đoạn không tranh chấp cạnh 11-8 = 35,80m cộng với đoạn tranh chấp cạnh 8-5 = 1,63m, tổng chiều dài từ 11-5 là 37,43m so với độ dài khi cấp giấy cạnh AD=38m là thiếu 0,57m; phần giáp với đất Nguyễn Thị Lợi đo từ đất Phan Thị Giàu vô là 39,50m so với độ dài khi cấp giấy cạnh BC = 40m là thiếu 0,5m.

Trong khi đất bà Bđ1 có bề vô tính từ mé lộ Dal phía giáp ông Nđ1 cạnh 4-2= 11,30m; phía giáp ông Thức cạnh 1-5 = 14,47m. So với lời khai ông Mau (khai đất bà Bđ1 bề ngang từ 9 đến 10m) là thừa đất.

Từ đó, đủ cơ sở xác định phần đất tranh chấp có diện tích 104,3m^2 được giới hạn bởi các điểm 4, 5, 8, 7 trên Tờ trích đo thuộc QSD đất của ông Nđ1.

[7] Sau khi xem xét, thẩm định tại chỗ gia đình bà Bđ1 tiếp tục có hành vi cải tạo, xây cất thêm tại phần đất tranh chấp, các lần cải tạo, xây cất thêm thì phía nguyên đơn có trình báo và chính quyền đều lập biên bản (122, 141). Do đó buộc gia đình bà Bđ1 có trách nhiệm tháo dở, di dời phần công trình, vật kiến trúc, tài sản trên phần đất tranh chấp để giao trả QSD đất cho ông Nđ1, bà Nđ2.

[7] Qua phân tích, thảo luận, HĐXX căn cứ Điều 100 Luật đất đai, thấy nguyên đơn khởi kiện là có cơ sở chấp nhận yêu cầu. Theo đó, xác định phần đất tranh chấp có diện tích 104,3m^2 được giới hạn theo các điểm 4, 5, 8, 7 trên Tờ trích đo địa chính thuộc QSD đất của ông Nđ1, bà Nđ2 nên buộc bị đơn bà Bđ1, chị Bđ2, chị Bđ3 và những người có liên quan chấm dứt hành vi ngăn cản, chiếm giữ, tháo dở, di dời phần công trình, vật kiến trúc, tài sản trên đất để giao trả QSD đất cho nguyên đơn theo ranh giới đã được xác định nêu trên.

[8] Về án phí: Căn cứ Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 26 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 các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm như sau:

+ Bị đơn bà Bđ1, chị Bđ2, chị Bđ3 mỗi người phải chịu án phí đối với yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận là 300.000đ;

+ Nguyên đơn không phải chịu án phí.

[10] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 1.323.000 đồng nguyên đơn tự nguyện chịu và đã nộp xong.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các điều 147, 157, 228, 266, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 100, Điều 203 Luật Đất đai; khoản 2 Điều 26 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- Buộc bà Trần Thị Bđ1, chị Nguyễn Thị Kim Bđ2, chị Nguyễn Thị Kim Bđ3 và những người liên quan chấm dứt hành vi cản trở, chiếm giữ, tháo dở, di dời phần công trình, vật kiến trúc, tài sản trên đất để giao trả QSD đất cho ông Bùi Thanh

Nđ1, bà Đoàn Thị Bích Nđ2 phần đất có diện tích 104,3m^2 được giới hạn theo các điểm 4, 5, 8, 7. Trong đó: cạnh 4-5 dài 53,80m; cạnh 5-8 dài 1,63m; cạnh 8-7 dài 53,80m; cạnh 7-4 dài 2,25m. Phần đất tọa lạc ấp 10 B, xã TH, huyện An Minh, Kiên Giang. (Sơ đồ vị trí, kích thước các cạnh, vị trí giáp ranh xác định theo Tờ trích đo địa chính số TĐ 273-2019 duyệt ngày 04-9-2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện An Minh).

2- Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn bà Trần Thị Bđ1, chị Nguyễn Thị Kim Bđ3, chị Nguyễn Thị Kim Bđ2 mỗi người phải chịu là 300.000đ;

Hoàn trả cho bà Đoàn Thị Bích Nđ2, ông Bùi Thanh Nđ1 số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp tại biên lai thu số 0006267 ngày 17-4-2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện An Minh.

3- Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn tự nguyện chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 1.323.000 đồng và đã nộp xong.

4- Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (ngày 10-5-2022). Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày bản án được giao hoặc niêm yết hợp lệ.

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 thoả 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 điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Kiên Giang;
- VKSND huyện An Minh;
- Chi cục THADS huyện An Minh;
- Các đương sự;
- UBND X. TH, H. An Minh, KG;
- Lưu HS + VP.

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

Lê Chí Công