

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHÂU THÀNH
TỈNH HẬU GIANG**

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

Bản án số: 36/2018/DS - ST
Ngày: 24 – 8 - 2018
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 HUYỆN CHÂU THÀNH, TỈNH HẬU GIANG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Thọ

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Trương

2. Ông Võ Văn Trường

Thư ký phiên tòa: Ông Châu Thanh Quyền –Thư ký Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Huỳnh Anh – Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 8 năm 2018, tại Tòa án nhân dân huyện Châu Thành công khai xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số 177/2016/TLST-DS ngày 15/11/2016 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh đất)*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 56/2018/QĐXXST - DS ngày 04/7/2018 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* - Ông Lê Hữu T sinh năm: 1960

- Bà Trương Thị Mỹ H sinh năm: 1962

Địa chỉ: Ấp T, xã Ph, huyện T, tỉnh Hậu Giang

2. *Bị đơn:* - Bà Bùi Thị C, sinh năm: 1988

- Bà Nguyễn Thị U, sinh năm: 1944

Địa chỉ: Ấp T, xã Ph, huyện T, tỉnh Hậu Giang

(Nguyên đơn, bị đơn có mặt tại Tòa)

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

- Ông Bùi Văn Ng sinh năm: 1941

- Bà Nguyễn Thị B sinh năm: 1966

- Bà Nguyễn Thị B1 sinh năm: 1965

- Bà Nguyễn Thị T sinh năm: 1968
- Ông Nguyễn Văn H sinh năm: 1969
- Ông Bùi Văn Ch sinh năm: 1973
- Ông Bùi Văn Th sinh năm: 1975
- Bà Bùi Thị T1
- Ông Bùi Văn N sinh năm: 1969

Cùng trú tại: ấp T, xã Ph, huyện T, tỉnh Hậu Giang

- Ông Bùi Văn G sinh năm: 1969

Trú tại: Xã M, huyện O, tỉnh Vĩnh Long

- Chị Lê Thị Thanh Đ
- Anh Lê Hữu Đ
- Chị Lê Thị Kim C
- Chị Lê Thị Kim M
- Anh Lê Hữu Tr
- Anh Lê Trọng H

Chị Đ, chị C, chị M, anh Đ, anh Tr, anh H ủy quyền cho ông T (*Theo văn bản ủy quyền ngày 06/2/2018*).

(*Bà B và ông N có mặt, còn lại vắng mặt*)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 15/11/2016, và các lời khai có trong hồ sơ vụ án, đồng thời tại phiên tòa nguyên đơn ông T và bà H trình bày:

Ông T và bà H có phần đất nằm cặp ranh với đất của bà U tọa lạc tại ấp T, xã Ph, huyện T, tỉnh Hậu Giang. Nguồn gốc đất là của cha mẹ của ông T để lại. Từ năm 1975, gia đình ông T, bà H đã quản lý canh và được cấp giấy chứng nhận lần đầu vào năm 1982. Đến năm 1996, ông, bà được cấp đổi lại với diện tích 1.070m² tại thửa 140. Khi quản lý, canh tác đất, ranh đất giữa gia đình ông với gia đình bà U được xác định như sau: Đối với ranh xuôi từ lộ nông thôn chạy vô được xác định là từ vị trí con mương thuộc đất của gia đình ông, năm 1984 ông lấp mương và sau đó có trồng hàng Cau và Dừa (hiện nay vẫn còn Cau và Dừa). Đối với ranh ngang được xác định là từ con mương do phía bà U đào, còn phần bờ là của gia đình ông đã trồng Mít, Dừa.

Do phía bà U xây cất chuồng heo lấn ranh mái che qua đất của gia đình ông nên xảy ra tranh chấp. Nay ông, bà yêu cầu bà U, bà C có trách nhiệm trả lại

diện tích lấn chiếm 02 đoạn, đoạn thứ nhất ngang 01m x dài 15m, đoạn thứ hai ngang 01m x dài 20m. Trường hợp đo đạc thực tế có sự thay đổi diện tích thì ông, bà yêu cầu công nhận theo số đo thực tế.

Bị đơn bà C, bà U trình bày: Phần đất giáp ranh tranh chấp với ông T là của ông Ng nhưng chuyển cho bà C đứng tên để vay tiền ngân hàng, đất do bà U đang quản lý và bà U thống nhất cho bà C về xây cất chuồng heo trên đất. Nay bà C, bà U không đồng ý trả đất lại theo yêu cầu của ông T, bà H mà yêu cầu Tòa án căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hai bên để giải quyết. Nếu Tòa án công nhận phần đất tranh chấp cho nguyên đơn thì hai bà đồng ý tự tháo dỡ, di dời cây và công trình trên đất, không yêu cầu đền bù, còn nếu giải quyết công nhận phần đất tranh chấp thuộc về gia đình bà U thì bị đơn yêu cầu nguyên đơn tự di dời, tháo dỡ công trình trên đất, không đồng ý bồi thường.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Chị Đ, chị C, chị M, anh Đ, anh Tr, anh H thể hiện ý kiến bằng văn bản cho rằng phần đất trên là của bà H, ông T nên bà H, ông T toàn quyền quyết định, các anh, chị không có ý kiến gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà T, bà B, bà B1, ông H cho rằng phía ông T đã lấn ranh đất của bà U nên phía ông T phải trả lại phần đất lấn chiếm cho bà U. Còn theo ý kiến của ông Bùi Văn Ng mặc dù ông đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bà U mới là người trực tiếp quản lý nên bà U biết ranh giới. Do đó, quyền quyết định thuộc bà U, ông không có ý kiến gì.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện T phát biểu quan điểm: Quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý đến nay, Thẩm phán – Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật, những người tham gia tố tụng chấp hành đúng quy định của pháp luật, đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết vụ án theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1] Về thủ tục: Tại phiên tòa hôm nay người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà B, bà T, ông H, ông C, ông Th, bà T1, ông G vắng mặt mặc dù đã được Tòa án thực hiện đầy đủ các thủ tục tố tụng, riêng ông Ng vắng mặt nhưng tại biên bản lấy lời khai ông đã thể hiện ý chí xin được xét xử vắng mặt. Căn cứ vào

Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trên.

Xét thấy mặc dù phần đất cấp cho “hộ” của ông Ng nhưng bà Ut là người trực tiếp quản lý, canh tác. Hơn nữa, khi khởi kiện nguyên đơn căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Ng đã được sang tên cho bà C, và nguyên đơn cho rằng chính bà U và bà C đã xây cất chuồng heo lấn ranh qua đất của nguyên đơn nên đã khởi kiện bà U, bà C. Do đó, căn cứ vào Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án xác định bị đơn trong vụ án là bà U và bà C là hoàn toàn có căn cứ.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu của nguyên đơn thấy rằng, nguyên đơn có thửa đất số 140 và bị đơn có thửa đất số 139 nằm giáp ranh với nhau, đất tọa lạc tại ấp T, xã Ph, huyện T, tỉnh Hậu Giang. Nguồn gốc đất của gia đình ông T và gia đình bà U đều là đất gốc của ông bà, cha mẹ để lại và gia đình ông T, bà U trực tiếp quản lý, canh tác từ khoảng năm 1975 cho đến nay.

Do quá trình quản lý, canh tác, ranh giới hai thửa đất không được xác định rõ ràng bằng trụ ranh kiên cố, cộng với việc các bên cải tạo đã làm thay đổi hiện trạng phần đất giáp ranh nên dẫn đến hai bên không thống nhất được ranh giới. Khi bà U cho bà C về xây cất chuồng heo trên đất đã xảy ra tranh chấp.

Căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 001223 cấp ngày 01/10/1996 cho hộ ông Lê Hữu T có diện tích đất 1.070m². Căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 003747 cấp ngày 03/12/1996 cho hộ ông Bùi Văn Ng có diện tích 3.440m².

Quá trình thẩm định tại chỗ và đo đạc thực tế xác định được phần đất tranh chấp có diện tích 149,5m² gồm hai đoạn, đoạn ranh xuôi từ lộ nông thôn chạy vô (được ký hiệu C1) và đoạn ranh ngang (được ký hiệu C2).

Xét thấy đối với đoạn ranh xuôi từ lộ nông thôn chạy vô có diện tích tranh chấp 38m², trên đất có kiến trúc và cây trồng như: Hàng rào xây bằng gạch, sân xi măng, 03 cây Cau loại A, 03 cây Dừa loại A, 01 cây Mít loại A, 01 cây Mít loại B và 01 cây Mai. Trong đó, nguyên đơn và bị đơn thống nhất hàng rào xây bằng gạch, sân xi măng, 03 cây Cau loại A, 03 cây Dừa loại A là của ông T, còn 01 cây Mít loại A, 01 cây Mít loại B và 01 cây Mai là của bà U. Qua xem xét thực tế xác định cây trồng và kiến trúc của ông T nằm trên ½ đất tranh chấp giáp với phần đất của ông T, Dừa và Cau đã mọc rất cao. Theo ông T trình bày ông đã trồng từ năm 1978. Về phía bà U thừa nhận cây được ông T trồng từ lâu. Như vậy, có thể khẳng định thời điểm ông T trồng Cau, Dừa hai bên vẫn chưa được

cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các bên vẫn không có tranh chấp nên không thể cho rằng Cau và Dừa của ông T đã trồng trên đất của bà U được. Hơn nữa, khi ông T tiếp tục xây hàng rào, sân xi măng đoạn giáp lộ nông thôn, bà U không ngăn cản.

Ngược lại trên $\frac{1}{2}$ diện tích đất tranh chấp còn lại, bà U có trồng 01 cây Mít loại A, 01 cây Mít loại B, 01 cây Mai. Khi bà U trồng cây, phía ông T cũng không ngăn cản. Quá trình hòa giải hai bên nguyên đơn, bị đơn thống nhất chia đôi đoạn ranh nhưng tại Tòa các bên không thống nhất. Do đó, cần chia đôi phần đất tranh chấp (chia xỏ xuôi) cho hai bên là phù hợp, không làm thay đổi, ảnh hưởng đến cây trồng, kén trúc của các bên.

Đối với đoạn ranh ngang, phần đất tranh chấp theo đo đạc thực tế có diện tích $111,5m^2$. Trong quá trình hòa giải tại Tòa, hai bên cũng thống nhất chia. Tuy nhiên, khi xuống thực tế đo đạc chia đôi phần đất tranh chấp cho các bên thì phần cây trồng và 01 góc nhà của ông T, bà H vẫn nằm trên phần nửa diện tích đất tranh chấp mà các bên thỏa thuận dự kiến chia cho bà U nên từ đó phía ông T, bà H không đồng ý. Xét thấy phần đất tranh chấp là phần đất liền trên đất ông T trồng cây Ổi, Me, Mận, Cau, Dừa. Đặc biệt, còn có 01 phần diện tích nhà của ông T được xây kiên cố vào năm 2009. Khi ông T trồng cây và cất nhà bà U cũng không chứng minh được đã có ngăn cản. Căn cứ vào lời khai của ông Nguyễn Thanh Gi là người được bà U thuê đào con mương ngang cũng đã xác định phần mương là của bà U thuê ông Gi đào, còn phần bờ là của ông T, thời điểm ông Gi đào mương thấy có hàng Mít do ông T trồng. Qua ý kiến của một số cán bộ địa phương cũng xác nhận phần mương là của bà U, phần bờ của ông T. Hơn nữa, theo kết quả đo đạc thực tế so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho hộ ông Ng thì diện tích đất bà U đang quản lý dư $75,4 m^2$ trong khi phía ông T thiếu $207,8m^2$. Do đó, cần công nhận toàn bộ diện tích đoạn ranh ngang (vị trí C2) cho ông T, bà H là phù hợp. Quá trình giải quyết vụ án, ông T đồng ý ổn định 01 phần mái che chuồng heo cho bà U nếu công nhận đất cho ông T nhưng phía bà U không đồng ý ổn định, thống nhất tự tháo dỡ, không yêu cầu bồi thường nên cần buộc bà U, bà C phải tháo dỡ phần mái che trên đất tranh chấp để giao lại cho ông T, bà H. Ông T và bà H không phải hỗ trợ, bồi thường.

Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Ng, bị đơn cho rằng ông Ng đã làm thủ tục tặng cho toàn bộ bà C và bà C đang thế chấp để đảm bảo bảo cho khoản vay của bà C tại Ngân hàng nông nghiệp & PTNT

huyện T. Tuy nhiên, căn cứ vào bản án số 24A/2016/DS – ST ngày 16/5/2016 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Hậu Giang đã có hiệu lực pháp luật tuyên hủy hợp đồng tặng cho giữa ông Ng sang bà C nên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trở về đứng tên cấp cho hộ ông Ng không còn là tài sản đảm bảo cho khoản vay của bà C. Do đó, Tòa án không đưa Ngân hàng tham gia tố tụng trong vụ án là hoàn toàn phù hợp.

Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn bà U phải chịu đối với phần yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nhưng được miễn thuộc trường hợp người cao tuổi Nguyên đơn phải chịu đối với phần yêu cầu không được chấp nhận.

Chi phí thẩm định, định giá tài sản: 3.950.864 đồng, nguyên đơn và bị đơn mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 158; Điều 163; Điều 164; Điều 175 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 166; Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 147; 157 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án. Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 quy định về án phí, lệ phí Tòa án

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Hữu T, bà Trương Thị Mỹ H.

- Ông Lê Hữu T, bà Trương Thị Mỹ H được quyền sử dụng phần đất tranh chấp có diện 111.5m² tại vị trí (C2) có số đo, tứ cận cụ thể như sau:

- + Chiều ngang (phía Bắc) giáp đất của ông Nguyễn Văn M có số đo 0,9m
- + Chiều ngang (phía Nam) giáp với phần đất tại vị trí (C1) có số đo 3,14m
- + Chiều dài (phía Đông) giáp phần đất của ông Lê Hữu T
- + Chiều dài (phía Tây) giáp thửa 139.

2. Chia đôi phần đất tranh chấp (tại vị trí (C1)) diện tích 38m² cho nguyên đơn và bị đơn, trong đó.

- Nguyên đơn ông T, bà H được quyền sử dụng diện tích 19m² có số đo tứ cận:

- + **Chiều dài** (phía Bắc) giáp đất của ông Lê Hữu T số đo 21,94m
- + Chiều ngang (phía Tây) giáp thửa đất 139 do bà U quản lý (trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Ng) có số đo 0,85m
- + Chiều ngang (phía Đông) giáp lộ nông thôn có số đo 0,9m
- + Chiều dài (phía Nam) giáp phần đất còn lại tại vị trí (C1).

- Bà Út được quyền sử dụng diện tích 19m² có sổ đo, tứ cận;
+ **Chiều dài** (phía Bắc) giáp phần còn lại của vị trí (C1) được công nhận cho nguyên đơn.

+ **Chiều ngang** (phía Tây) giáp thửa đất 139 của bà Út quản lý (trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông N) có số đo 0,85m

+ **Chiều ngang** (phía Đông) giáp lộ nông thôn có số đo 0,9m

+ **Chiều dài** (phía Nam) giáp thửa đất 139 của bà U quản lý (trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Ng) số đo 22,35m.

3. Buộc Bà U, bà C phải di dời, tháo dỡ phần mái che chuồng heo trên đất để giao trả lại diện tích đất trên đã được công nhận cho ông T, bà H.

4. **Án phí dân sự sơ thẩm:** Bị đơn phải chịu nhưng trường hợp được miễn do cao tuổi và gia đình chính sách. Nguyên đơn phải chịu 200.000 đồng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 100.000 đồng tại biên lai số 0005377 ngày 15/11/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Hậu Giang. Nguyên đơn còn phải nộp thêm 100.000 đồng

5. **Chi phí thẩm định, định giá:** Nguyên đơn ông T, bà H và bị đơn bà U mỗi bên phải chịu 1.975.432 đồng (Một triệu chín trăm bảy mươi lăm nghìn bốn trăm ba mươi hai đồng), phần của ông T, bà H đã nộp đủ, phần của bà U phải chịu để hoàn lại cho ông T, bà H.

“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 dân sự, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b 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.”

Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết tại nơi cư trú.

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

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Hậu Giang;
- VKSND huyện Châu Thành;
- Chi cục THADS huyện Châu Thành;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

Lê Thị Thọ