TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN LONG PHÚ** **TỈNH SÓC TRĂNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 56/2024/DS-ST Ngày 19/8/2024 "V/v tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất"	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LONG PHÚ TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Tăng Triều Vũ Hà

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Thạch Hoàng Tha

2.Ông Nguyễn Thanh Rực.

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Hiền – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Long Phú tham gia phiên tòa: Bà Lê Hồng Như - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 8 năm 2024, tại Hội trường xét xử – Tòa án nhân dân huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng tiến hành mở phiên toà xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 83/2024/TLST – DS, ngày 05 tháng 10 năm 2023 về việc "Tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 108/2024/QĐXXST - DS ngày 10 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Lê Thị Đ, sinh năm 1960; địa chỉ: Số H, Ấp E, thị trấn L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng (Có mặt)

- Bị đơn: Ông Nguyễn Thái V, sinh năm 1974; địa chỉ: Ấp E, thị trấn L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng. (Có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Võ Thị Kim T; địa chỉ: Ấp E, thị trấn L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng. (Vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 29/9/2023 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 06/5/2024 cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn bà Lê Thị Đ trình bày:

Bà Đ có một căn nhà xây dựng trên phần đất có diện tích là 270,9m^2 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 528501 tại thửa đất số 55, tờ bản đồ số 48, tọa lạc tại Ấp E, thị trấn L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp cho bà. Nguồn gốc phần đất này là do mẹ của bà là bà Nguyễn Thị B để lại. Trong quá trình sử dụng, ông Nguyễn Thái V – hộ kế nhà bà Đ đã tự ý lấn chiếm phần đất của bà.

Bà Đ yêu cầu ông V hoàn trả phần đất lấn chiếm có chiều ngang 0,13m, chiều dài 16,15m.

Tại phiên tòa, bà Đ thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, yêu cầu buộc ông Nguyễn Thái V và bà Võ Thị Kim T phải trả lại cho bà phần đất đã lấn chiếm qua đo đạc thực tế có chiều ngang là 0,1m, chiều dài là 15,40m, diện tích 0,7m^2, đất tọa lạc tại Ấp E, thị trấn L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng.

Đối với các công trình trên đất, gồm có đồng hồ nước, lam cửa sổ, mái tôn theo Biên bản về việc xem xét thẩm định tài sản, ông V có nghĩa vụ di dời trả lại đất cho bà. Riêng đối với cây cột điện của Nhà nước trên đất tranh chấp, thì bà không yêu cầu gì trong vụ án này.

Hiện trạng trên đất tranh chấp theo Biên bản xem xét thẩm định tài sản ngày 23/01/2024 có đồng hồ nước, cột điện, các lam cửa sổ do phía ông V quản lý, sử dụng. Từ trước đến nay hiện trạng không có gì thay đổi. Ông V cất nhà trước bà.

Bà thống nhất với giá trị tài sản tranh chấp là 15.600.000 (Mười lăm triệu, sáu trăm ngàn) đồng. Thống nhất theo Phiếu kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L, tỉnh Sóc Trăng.

Bị đơn ông Nguyễn Thái V trình bày:

Nguồn gốc phần đất tranh chấp là do ông chuyển nhượng của ông Trần Văn H và bà Tiêu Ngọc L vào năm 1998. Sau khi chuyển nhượng xong thì ông cất căn nhà cấp 4. Khoảng 02 năm sau, ông có chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị B (là mẹ của bà Lê Thị Đ) phần đất có chiều ngang trước 0,5m, chiều ngang sau 0,7m với giá 01 cây vàng 24k. Sau này thì ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 810254 do UBND huyện L, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 31/12/2014, diện tích được cấp 146,1m2.

Ông cất nhà vào năm 1999, trước bà Đ. Hiện trạng từ trước đến nay không thay đổi, sử dụng ổn định không tranh chấp. Đầu năm 2023 ông có nâng nền, che mái tôn trong khuôn viên đất của ông, thì bà Đ cho rằng ông lấn đất của bà 3 tấc. Phần nhà ông xây thì cửa sổ có gắn lam; có đồng hồ nước, mái tol de ra, nhưng hai bên không có tranh chấp. Ông vẫn sử dụng đúng phần đất của mình, không có lấn đất của bà Đ.

Ông thống nhất với giá trị tài sản tranh chấp là 15.600.000 (Mười lăm triệu, sáu trăm ngàn) đồng. Thống nhất theo Phiếu kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L, tỉnh Sóc Trăng.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Đ thì ông không đồng ý, vì ông không có lấn đất.

Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Kim T: Kể từ khi thụ lý đến nay, Tòa án đã tiến hành tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho bà T, nhưng bà không có ý kiến bằng văn bản đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cũng như tham dự theo các giấy triệu tập của Tòa. Do đó, Tòa án căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ để giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa Kiểm sát viên phát biểu ý kiến: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử vụ án, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng theo qui định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đối với những người tham gia tố tụng, nguyên đơn và bị đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Riêng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chưa thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Vị đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đòi lại quyền sử dụng đất và di dời tài sản trên đất có diện tích 0,7m^2, có số đo: Hướng đông: giáp đất ông Nguyễn Thái V đang quản lý, sử dụng có số đo 15,4m. Hướng tây: Giáp phần đất của bà Lê Thị Đ đang quản lý, sử dụng có số đo 15,4m. Hướng bắc: giáp lề lộ có số đo 0,1m. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc tháo dỡ đồng hồ nước (ngang 0,22m, dài 0,77m); lam cửa số 01 (ngang 0,245m, dài 0,86m); lam cửa số 02 (ngang 0,26m, dài 0,85m) và mái tol khung đỡ bằng gỗ (7,3m x 0,175m). Buộc bị đơn có trách nhiệm tháo dỡ phần các tài sản nêu trên vượt quá ranh giới theo chiều thẳng đứng của thửa đất 56, để trả lại không gian thuộc quyền sử dụng đất của nguyên đơn. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc tháo dỡ: tường xây gồm 02 đoạn: đoạn 1 (dài 3,18m, cao 0,38m gạch tường 16); đoạn 2 (dài 3m; cao 7,7m; xây tường 10). Đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử (HĐXX) nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Bà Võ Thị Kim T là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do. Do đó, hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 227, Điều 228, khoản 3 Điều 235 Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt bà Võ Thị Kim T.

Về yêu cầu khởi kiện, bà Lê Thị Đ xin thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện. Cụ thể: Theo đơn khởi kiện, bà yêu cầu ông V, bà T trả lại phần đất lấn chiếm có chiều ngang 0,13m, chiều dài là 16,15m. Tại phiên tòa, bà Đ yêu cầu ông Nguyễn Thái V và bà Võ Thị Kim T phải trả lại cho bà phần đất đã lấn chiếm qua đo đạc thực tế có chiều ngang là 0,1m, chiều dài là 15,40m, diện tích 0,7m2, đất tọa lạc tại Ấp E, thị trấn L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng. Đối với các công trình trên phần đất tranh chấp gồm có đồng hồ nước, có lam cửa sổ, mái tôn ông V phải di dời. Riêng đối với cây cột điện của Nhà nước trên đất tranh chấp, thì bà không yêu cầu gì trong vụ án này. Xét thấy , việc nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu, nên căn cứ khoản 1 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự, hội đồng xét xử (HĐXX) chấp nhận.

[2] Tại phiên tòa, các đương sự đều thống nhất phần đất tranh chấp có diện tích theo đo đạc thực tế là 0,7m2, tọa lạc tại ấp E, thị trấn L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng, có số đo như sau:

Hướng Đông: Giáp đất ông Nguyễn Thái V đang quản lý, sử dụng có số đo 15,4m.

Hướng Tây: Giáp phần đất bà Lê Thị Đ đang quản lý, sử dụng có số đo 15,40m.

Hướng Bắc: Giáp lề lộ có số đo 0,1m. (Phần tranh chấp có chiều ngang 0,1m)

Diện tích 0,7m2.

[2.1] Hiện trạng trên đất (Tính từ hướng Bắc giáp lộ đi vào) có 01 cái đồng hồ nước có kết cấu tường 10, không tô xây, bao đồng hồ nước có chiều dài 0,77m, chiều ngang 0,22m của ông V.

Đo từ lộ vào trong (hướng Bắc): Nền xi măng, lót gạch vụn có diện tích (6,5m x 0,13m) và 01 cột bê tông cốt thép có số đo 0,13m x 0,13m x 0,4m.

Từ hướng Bắc vào trong có hai lam cửa sổ nhà ông V, trong đó: Lam cửa sổ 1 có số đo 0,245m x 0,86m; Lam cửa sổ hai có số đo 0,26m x 0,85m. Cả hai lam cửa sổ đều bằng gạch tàu có chiều dày 0,025m. Trên đất còn có cây cột điện.

Từ hướng N trở ra lộ: Mái tol nhà ông V có khung đỡ bằng gỗ, có số đo 7,3m x 0,175m.

[2.2] Theo biên bản xem xét lại hiện trạng thửa đất tranh chấp ngày 13/8/2024, thì hiện trạng phần đất tranh chấp có sự thay đổi so với biên bản thẩm

định. Cụ thể, trên phần đất tranh chấp có phần bức tường mới được xây dựng vào tháng 02/2024, được chia thành hai đoạn:

Đoạn 1: Phần bức tường được xây dựng trên nền xi măng, lót gạch vụn phần bờ tường có chiều dài 3,18m, cao 0,38m, gạch xây 1 tấc 6, chưa tô.

Đoạn 2 (từ cột điện trên phần đất tranh chấp) giáp đoạn 1 phần bức tường có chiều cao 0,77m, chiều dài 3m, tường 10, xây chưa tô.

Phần tường xây dựng này do ông Nguyễn Thái V quản lý, sử dụng.

Tại phiên tòa các đương sự thống nhất phần bức tường mới được xây dựng có giá là 600.000 (Sáu trăm ngàn) đồng.

[3] Xét yêu cầu của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

Nguồn gốc phần đất của ông Nguyễn Thái V là do ông V nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn H và bà Tiêu Ngọc L vào năm 1998. Sau khi chuyển nhượng xong thì ông Nguyễn Thái V cất căn nhà cấp 4 vào năm 1999. Khoảng 02 năm sau, ông V có chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị B (là mẹ của bà Lê Thị Đ) một phần đất có chiều ngang trước 0,5m, chiều ngang sau 0,7m với giá 01 lượng vàng 24k. Sau này thì ông V đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 810254 do UBND huyện L, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 31/12/2014, diện tích 146,1m2.

Còn phần đất của bà Lê Thị Đ là do mẹ của bà là bà Nguyễn Thị B tặng cho vào ngày 14/01/2016. Đến ngày 05/2/2016, bà Lê Thị Đ được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD528501.

[3.1] Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 23/01/2024 (bút lục số 70 đến 76) thì số liệu đo đạc thực tế theo sự chỉ ranh của nguyên đơn, bị đơn và có xác nhận có tứ cận như sau:

- Đối với thửa đất số 55, tờ bản đồ số 48, đất tọa lạc tại Ấp E, thị trấn L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng của bà Lê Thị Đ đang quản lý, sử dụng:

+ Hướng Đông: Giáp phần đất đang tranh chấp, có số đo 15,4m và giáp phần đất của ông Nguyễn Thái V không tranh chấp có số đo: 0,75m + 10,99m +12,71m + 1,74m;

+ Hướng Tây: Giáp phần đất của bà Lê Thị P đang sử dụng có số đo 41,36m;

+ Hướng Nam: Giáp mương thoát nước có số đo 5m;

+ Hướng Bắc: Giáp lề lộ có số đo 5,9m. (Theo giấy chứng nhận được cấp có số đo 6,0m).

Hiện trạng có diện tích 228,9m^2 là chênh lệch thiếu 42m^2 so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã được cấp.

- Đối với thửa đất số 56 tờ bản đồ số 48, đất tọa lạc tại Ấp E, thị trấn L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng của ông Nguyễn Thái V đang quản lý, sử dụng:

+ Hướng Đông: Giáp phần đất của ông Trần Văn H đang quản lý, sử dụng có số đo 17,11m + 22,86m + 1,86m;

+ Hướng Tây: Giáp phần đất tranh chấp có số đo 15,4m và giáp phần đất của bà Lê Thị Đ đang quản lý, sử dụng (phần không tranh chấp) có số đo 0,75m + 10,99m + 12,71m + 1,74m;

+ Hướng Nam: Giáp mương thoát nước có số đo 3m;

+ Hướng Bắc: Giáp lề lộ có số 3,92m. (Theo giấy chứng nhận được cấp có số đo 4,06m)

Diện tích 146,1m^2 (chưa cộng phần tranh chấp 0,7m^2), sau khi cộng phần tranh chấp ông V đang quản lý sử dụng thì chênh lệch tăng 0,5m^2 so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã được cấp.

[3.2] Tại phiên tòa, nguyên đơn và bị đơn đều khẳng định hiện trạng phần đất có các lam cửa sổ và đồng hồ nước từ trước đến nay không thay đổi. Vì vậy, căn cứ vào khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử khẳng định các tình tiết nêu trên là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh trong vụ án.

Đến năm 2023, ông V nâng nền sân nhà trước, thì mới phát sinh tranh chấp, do bà Đ cho rằng ông đã lấn qua phần đất của bà với chiều ngang 0,1m, chiều dài 15,4m.

[3.3] Tại công văn số 1005/STNMT -VPĐK ngày 19/4/2024 (bút lục 67) của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S đã thông tin cho biết: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp cho bà Lê Thị Đ có số phát hành CD 528501 ngày 05/02/2016 thuộc thửa số 55, tờ bản đồ số 48, diện tích 270,9m^2, mục đích sử dụng đất ở đô thị 200m^2 và 70,9m^2 đất trồng cây lâu năm, đất tọa lạc tại Ấp E, thị trấn L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng. Việc cấp giấy chứng nhận nêu trên dựa theo hồ sơ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hết thửa và Giấy chứng nhận do UBND huyện L đã cấp lần đầu nên không thực hiện đo đạc lại. Về trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận đúng theo quy định tại điều 79 Nghị định 43/2014/NĐ –CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ. Theo báo cáo của Văn phòng Đ qua đo đạc thực tế theo hiện trạng (tường xây và trụ đá), diện tích thực

tế giảm phần lớn là do ảnh hưởng mương thoát nước (37,3m^2) và một phần do sai số trong đo đạc.

[3.4] Tại công văn số 17/PTNMT ngày 22/5/2024, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện L, tỉnh Sóc Trăng cung cấp thông tin theo yêu cầu của Tòa án nhân dân (Bút lục số 61) có nội dung như sau: " *Thửa đất số 56, tờ bản đồ số 48 tọa lạc tại Ấp E, thị trấn L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng đã được UBND huyện L, tỉnh Sóc Trăng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 810254 ngày 31/12/2014, căn cứ pháp lý theo Điều 70 Nghị định 43/2014/NĐ –CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai, việc cấp giấy chứng nhận là đúng trình tự, thủ tục theo quy định. Diện tích thửa đất 56 đo đạc hiện trạng chênh lệch so với diện tích trong giấy chứng nhận đã cấp là do số đo các cạnh thửa đất theo Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 01/02/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện L khác so với số đo các cạnh thửa đất trong giấy chứng nhận nên dẫn đến diện tích thửa đất sẽ sai khác*"

Theo hồ sơ trích lục địa chính đối với phần đất thuộc một phần thửa 56, tờ bản đồ số 48, tọa lạc tại Ấp E, thị trấn L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng, thể hiện ông Nguyễn Thái V đã chuyển nhượng phần đất thuộc một phần thửa 56, tờ bản đồ số 48, tọa lạc tại Ấp E, thị trấn L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng từ ông Trần Văn H và bà Tiêu Ngọc L, cùng địa chỉ: Ấp E, thị trấn L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng theo " *Tờ sang bán đức đất nền thổ cư*" lập ngày 16/02/1998, với chiều ngang là 3,6m, chiều dài 43m. Nhưng khi được cấp giấy chứng nhận thì phần chiều ngang giáp lộ có số đo 4,06m. Lý do có sự chênh lệch này là: Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận đối với thửa đất 56, tờ bản đồ số 48 có giấy Tờ sang bán đứt đất thổ cư, giấy tờ này không phải là giấy tờ về quyền sử dụng đất theo Điều 100 Luật đất đai 2013 và Điều 18 Nghị định 43/2014/NĐ –CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai, nên chỉ được xem xét làm cơ sở xác định việc sử dụng đất của người sử dụng đất. Do đó, khi thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là phải dựa trên cơ sở hiện trạng sử dụng đất được đo đạc theo bản đồ chính quy để làm căn cứ xác định diện tích đất, cũng như số đo tứ cận thửa đất để cấp giấy chứng nhận".

[3.5] Tại biên bản xác minh nguồn gốc, quá trình quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp, đại diện BND Ấp 5, thị trấn L, tỉnh Sóc Trăng cung cấp thông tin: " Nguồn gốc phần đất của bà Lê Thị Đ là do mẹ bà Đ để lại cho bà Đ. Nguồn gốc phần đất của ông Nguyễn Thái V là ông V chuyển nhượng từ ông Trần Văn H và bà Tiêu Ngọc L. Sau đó, do không đủ diện tích cấp giấy thì ông Nguyễn Thái V có sang nhượng thêm của bà Nguyễn Thị B (là mẹ của bà Đ) khoảng 1m ngang, chiều dài không rõ. Với giá khoảng 01 cây vàng, sau đó thì ông V được cấp giấy chứng nhận. Ông không nhớ rõ thời điểm bà B bán đất cho ông V. Ông Nguyễn Thái V cất nhà trước bà Đ. Khi ông V cất nhà thì hai bên không xảy ra tranh chấp. Hiện trạng nhà đất của ông V xây dựng từ trước đến nay không thay

đổi. Căn nhà ông V chỉ có ông V sinh sống, còn nhà bà Đ chỉ có bà Đ sinh sống.”

[4] Từ những lời thừa nhận của các đương sự và các tài liệu, chứng cứ chứng minh về hiện trạng quá trình sử dụng các thửa đất số 55, 56 như đã phân tích nêu trên. Căn cứ vào Điều 163, Điều 175 của Bộ luật dân sự năm 2015, Điều 101, Điều 170, Điều 203 của Luật đất đai năm 2013, Hội đồng xét xử đã có đủ cơ sở xác định phần đất tranh chấp có chiều ngang 0,1m, chiều dài 15,40m, trên phần đất có phần bức tường riêng lẻ mới được xây dựng, được chia thành hai đoạn:

Đoạn 1 phần bức tường được xây dựng trên nền xi măng, lót gạch vỡ phần bờ tường có chiều dài 3,18m, cao 0,38m, gạch xây 1 tấc 6, chưa tô.

Đoạn 2 (từ cột điện trên phần đất tranh chấp) giáp đoạn 1 phần bức tường có chiều cao 0,77m, chiều dài 3m, tường 10, xây chưa tô.

Bức tường này nằm trong phần đất có chiều ngang 3,92m giáp lề lộ mà ông V quản lý, sử dụng từ trước cho đến nay và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông V và bà T. Do đó, việc bà Đ yêu cầu ông V, bà T trả lại phần đất chiều ngang 0,1m, dài 15,6m là không có cơ sở chấp nhận.

[4.1] Đối với phần tài sản trên đất tranh chấp gồm có (Tính từ hướng bắc giáp lộ đo vào) có 01 cái đồng hồ nước có kết cấu tường 10, không tô xây, bao đồng hồ nước có số đo dài 0,77m, chiều ngang 0,22m. Từ hướng Nam trở ra lộ có hai lam cửa sổ, lam cửa sổ 1 có số đo 0,245m x 0,86m; lam cửa sổ hai có số đo 0,26m x 0,85m. Cả hai lam cửa sổ đều bằng gạch tàu có chiều dày 0,025m. Ngoài ra trên phần đất còn có cây cột điện (phần này bà Đ không yêu cầu). Từ hướng Nam trở ra lộ: Mái tol, khung đỡ bằng gỗ có số đo dài 7,3m x 0,175m (đo sát vách tường nhà chính).

[4.2] Tại phiên tòa ông V thừa nhận phần đất ông sử dụng giáp lề lộ 3,92m là đúng ranh giới và không có lấn chiếm của bà Đ. Ông V cũng thừa nhận ranh giới đất của ông là vách tường, phần đất phía bà Đ, ông V không tranh chấp.

Về Ranh giới giữa các bất động sản, tại khoản 2, Điều 175 Bộ luật dân sự 2015 quy định:

“ *2. Người sử dụng đất được sử dụng không gian và lòng đất theo chiều thẳng đứng từ ranh giới của thửa đất phù hợp với quy định của pháp luật và không được làm ảnh hưởng đến việc sử dụng đất của người khác.*

Người sử dụng đất chỉ được trồng cây và làm các việc khác trong khuôn viên đất thuộc quyền sử dụng của mình và theo ranh giới đã được xác định; nếu rễ cây, cành cây vượt quá ranh giới thì phải xén rễ, cắt, tỉa cành phần vượt quá, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.”

Đối chiếu với quy định trên, thì phần đất của ông V được sử dụng hướng Bắc giáp lề lộ là 3,92m; hướng Nam: Giáp mương thoát nước có số đo 3m, kéo dài từ trước ra sau. Ông V chỉ được sử dụng không gian theo chiều thẳng đứng trên phần đất có chiều ngang cặp lộ là 3,92m.

Ông V lắp đồng hồ nước, xây dựng các lam cửa sổ và phần mái tol. Các tài sản này được xây dựng từ vách tường de ra phần đất của nguyên đơn, nếu đo theo chiều thẳng đứng thì đã lấn qua không gian đất của bà Đ, nên đã làm ảnh hưởng đến việc sử dụng đất của bà Đ. Từ viện dẫn nêu trên, HĐXX có cơ sở chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông Nguyễn Thái V và bà Võ Thị Kim T có trách nhiệm tháo dỡ mái tol, di dời đồng hồ nước, các lam cửa sổ để trả lại phần không gian cho bà Đ.

[5] Xét đề nghị của Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Phú là có cơ sở, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Về chi phí tố tụng:

Số tiền là 4.528.509 đồng (Bốn triệu, năm trăm hai mươi tám ngàn, năm trăm lẻ chín đồng). Do yêu cầu của nguyên đơn chỉ được hội đồng xét xử chấp nhận 01 phần, nên mỗi bên phải chịu 2.264.254 đồng (Hai triệu, hai trăm sáu mươi bốn ngàn, hai trăm năm mươi bốn đồng).

[7] Về án phí: Căn cứ vào khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 4 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội: Bà Lê Thị Đ thuộc trường hợp được miễn nộp tiền tạm ứng án phí, án phí dân sự sơ thẩm; ông Nguyễn Thái V và bà Võ Thị Kim T phải chịu án phí đối với phần yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận với số tiền 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, Điều 271, khoản 1 Điều 273 và khoản 1 Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 158, Điều 163, Điều 164, Điều 174, Điều 175 Bộ luật dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 4 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của 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. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Đ, về việc buộc ông Nguyễn Thái V và bà Võ Thị Kim T trả lại phần đất lấn chiếm có chiều ngang 0,1m, chiều dài 15,40m, đất tọa lạc tại Ấp E, thị trấn L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng. Phần đất có số đo như sau:

Hướng đông: Giáp đất ông Nguyễn Thái V đang quản lý, sử dụng có số đo 15,4m.

Hướng tây: Giáp phần đất bà Lê Thị Đ đang quản lý, sử dụng có số đo 15,4m.

Hướng bắc: Giáp lề lộ có số đo 0,1m. (Phần tranh chấp có chiều ngang 0,1m).

Diện tích 0,7m^2.

Trên phần đất tranh chấp có phần bức tường được chia thành hai đoạn: Đoạn 1: Phần bức tường được xây dựng trên nền xi măng, lót gạch vỡ phần bờ tường có chiều dài 3,18m, cao 0,38m, gạch xây 1 tấc 6, chưa tô. Đoạn 2 (từ cột điện trên phần đất tranh chấp) giáp đoạn 1 phần bức tường có chiều cao 0,77m, chiều dài 3m, tường 10, xây chưa tô.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Đ, về việc yêu cầu ông Nguyễn Thái V, bà Võ Thị Kim T di dời tài sản trên đất có chiều ngang 0,1m, dài 15,40m.

Buộc ông Nguyễn Thái V và bà Võ Thị Kim T tháo dỡ các công trình trên đất là đồng hồ nước có chiều ngang 0,22m, dài 0,77m; lam cửa số 01 có chiều ngang 0,245m, dài 0,86m; lam cửa số 02 có chiều ngang 0,26m dài 0,85m; đối với phần mái tol khung đỡ bằng gỗ (đo từ hướng Nam trở ra lộ) có số đo dài 7,3m x 0,175m (đo sát vách tường nhà chính) phần vượt quá ranh giới theo chiều thẳng đứng của thửa đất 56, tờ bản đồ số 48 tọa lạc tại Ấp E, thị trấn L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng để trả lại không gian quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị Đ.

3. Về chi phí tố tụng: Số tiền là 4.528.509 đồng (Bốn triệu, năm trăm hai mươi tám ngàn, năm trăm lẻ chín đồng). Nguyên đơn bà Lê Thị Đ, bị đơn ông Nguyễn Thái V, bà Võ Thị Kim T mỗi bên phải chịu 2.264.254 đồng (Hai triệu, hai trăm sáu mươi bốn ngàn, hai trăm năm mươi bốn đồng). Số tiền này bà Đ đã tạm ứng trước, nên ông V và bà T có trách nhiệm trả lại số tiền trên cho bà Lê Thị Đ.

4. Về án phí: Nguyên đơn bà Lê Thị Đ thuộc trường hợp được miễn nộp tiền tạm ứng án phí, án phí theo quy định tại điểm đ, khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Ông Nguyễn Thái V và bà Võ Thị Kim T phải chịu án phí: 300.000 (Ba trăm ngàn đồng).

5. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án.

6. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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, 7a, 7b và 9 của 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 Sóc Trăng;
- VKSND huyện Long Phú;
- Chi cục THADS huyện Long Phú;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Tăng Triều Vũ Hà