

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TAM NÔNG
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Số: 34/2019/DS-ST

Ngày: 18/9/2019

“V/v tranh chấp ranh giới
quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TAM NÔNG- TỈNH ĐỒNG THÁP

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Hoàng Vũ.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Thanh Hùng;

2. Ông Nguyễn Văn Sĩ.

Thư ký phiên tòa: Ông Lê Trần Minh Châu- Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tam Nông.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tam Nông tham gia phiên tòa: Bà Hồ Thị Thuần - Kiểm sát viên.

Vào ngày 18/9/2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tam Nông, mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 162/2018/TLST-DS ngày 21 tháng 6 năm 2018, về việc “Tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 62/2019/QĐXXST-DS, ngày 14 tháng 8 năm 2019, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Trương Thị L, sinh năm 1970.

Địa chỉ: ấp A, xã A, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Tạm trú: Số 20F L, Phường A, quận T, TP. Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn:*

1/ Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1940;

Địa chỉ: ấp A, xã A, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Ủy quyền cho ông Quách Văn K, sinh năm 1966.

Địa chỉ: ấp A, xã A, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

2/ Ông Lâm Chí T, sinh năm 1981.

Địa chỉ: ấp A, xã A, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

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

1. Ông Quách Văn L, sinh năm 1977 (con bà C);

2. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1982 (con dâu bà C);

3. Bà Quách Thị P, sinh năm 1968 (con bà C).

Cùng địa chỉ: ấp A, xã A, huyện T, Đồng Tháp.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 20/6/2018; biên bản lấy lời khai ngày 10/6/2019; biên bản hòa giải ngày 17/6/2019 và tại phiên tòa bà Trương Thị L trình bày:

Trước đây cha, mẹ bà (ông Đ và bà H) được nhà nước cấp cho phần đất chiều ngang 20 mét, chiều dài 60 mét để cất nhà ở. Đến khoảng năm 1993 thì cha bà được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thuộc thửa 1474, tờ bản đồ số 01, diện tích là 1.200m². Năm 2002 thì cha bà lập thủ tục sang tên phần đất trên lại cho bà đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cũng trong thời gian này thì bà đi làm thuê ở thành phố Hồ Chí Minh, phần đất trên do mẹ bà và chị bà ở và quản lý. Phần đất của bà với bà C giáp nhau, trước đây cha bà có nói là ranh đất giữa 2 bên phía mặt tiền (lộ làng) là ngay cây trụ điện, còn phía sau hậu là ngay cây Cồng do bên bà C trồng (cây Cồng đã bị đốn và hiện còn lại gốc). Trong thời gian bà đi làm thuê, bên bà C đã xây hàng rào lấn qua đất của bà chiều ngang phía sau hậu là 0,6 mét.

Nay bà yêu cầu bên bà C phải trả lại cho bà phần đất đã lấn chiếm chiều ngang phía sau hậu là 0,6 mét, còn ranh phía mặt tiền bà thống nhất lấy ngay cây trụ điện làm ranh giữa 2 bên. Đồng thời bà yêu cầu xác định ranh đất giữa bà với bên bà C như sau: Phía sau hậu lấy ngay gốc cây Cồng, cách bờ hàng rào 0,6 mét (mốc số 3) là ranh đất giữa 2 bên, phía mặt tiền (lộ làng) lấy ngay trụ điện (mốc số 15) là ranh đất giữa 2 bên. Nối từ mốc số 3 đến mốc số 15 thành 1 đường thẳng có chiều dài là 55,63 mét là ranh đất giữa 2 bên (theo sơ đồ đo đạc ngày 10/10/2018) của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện T.

Đối với hàng rào bên bà C xây qua đất của bà hiện nay bà không yêu cầu bên bà C di dời trong vụ án này, mà khi nào bà cần sử dụng phần đất trên thì bà sẽ tự di dời.

Đối với yêu cầu tranh chấp ranh đất với ông T bà xin rút lại yêu cầu, bà không yêu cầu Tòa án giải quyết ranh đất giữa bà với ông T.

Tại tờ tường trình ngày 27/6/2018; biên bản lấy lời khai ngày 27/6/2019; biên bản hòa giải ngày 17/6/2019 và tại phiên tòa đại diện bị đơn ông Quách Văn K trình bày: Vào năm 1975, gia đình ông di dân từ Campuchia về được Nhà nước cấp cho 1 phần đất để cất nhà ở, chiều ngang 20 mét, chiều dài từ lộ làng cho đến phía sau đất ruộng khoảng 60 mét. Sau khi được cấp đất thì cha, mẹ ông cất nhà ở cho đến nay. Năm 2018, mẹ ông có cho bà P phần đất cất nhà ở, đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà P. Phần đất của cha, mẹ ông cạp ranh đất với đất ông Đ và bà H (cha, mẹ bà L), trong quá trình sử dụng 2 bên có xác định ranh với nhau cụ thể: Phía mặt tiền (lộ làng) lấy ngay cây trụ điện để làm ranh, phía sau hậu lấy ngay cây trụ sắt (cách cây Cồng khoảng 0,5 mét) để làm ranh giữa 2 bên. Năm 2012, bà H có yêu cầu mẹ ông hùn xây hàng rào để xác định ranh giữa 2 bên, nhưng do thời điểm trên mẹ ông không có tiền nên không đồng ý. Lúc đó bà H có nhờ ông Huỳnh Ngọc D (Bí thư ấp), ông Thái Văn T (trưởng ấp), ông Trương Thanh L, bà H (con bà H), ông M (cháu bà H) cùng tiến hành đo đạc ranh đất giữa 2 bên và xây hàng rào bằng bê tông để làm ranh (hàng rào hiện nay). Sau khi xây hàng rào xong, bên bà H trả tiền vật liệu xây dựng, tiền công thợ, sau đó mẹ ông có trả lại cho bà H 1/2 số tiền xây hàng rào trên (lâu quá không nhớ là bao nhiêu). Sau khi xây hàng rào xong, bên bà H đã nhổ bỏ trụ sắt ranh trên. Khi 2 bên thỏa thuận xây hàng rào thì không có bà L ở nhà, sau đó bà L về và thấy hàng rào trên nhưng cũng không có ý kiến hay thắc mắc gì.

Nay bà L cho rằng, mẹ ông (bà C) lấn ranh đất của bà L chiều ngang phía sau hậu là 0,6 mét và yêu cầu bà C trả lại đất, ông không đồng ý, vì bà C không có lấn ranh đất của bà L, ông yêu cầu xác định ranh đất giữa 2 bên là ngay hàng rào do bên bà H xây (hàng rào hiện nay). Lấy từ mốc số 4 đo đến mốc số 15 thành 1 đường thẳng có chiều dài là 55,65 mét là ranh đất giữa 2 bên (theo sơ đồ đo đạc ngày 10/10/2018) của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện T.

Tại tờ tường trình ngày 01/6/2019 ông Quách Văn L và bà Quách Thị L trình bày: Phần ranh đất giữa mẹ ông, bà (bà Ch) với bên bà L đã có hàng rào bằng bê tông để làm ranh.

Nay ông, bà không có ý kiến hay tranh chấp gì trong vụ án này mà thống nhất giao lại cho bà C quyết định.

Tại phiên tòa hôm nay, đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của mình đối với vụ án trên như sau:

Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cho đến khi xét xử tại phiên tòa thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký và các đương sự đều chấp hành đúng theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự, Viện kiểm sát không có ý kiến, kiến nghị gì về phần tố tụng.

Về đường lối giải quyết vụ án: Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 175 Bộ luật Dân sự; Điều 166 Luật Đất đai. Bác yêu cầu của bà L đối với bà C về yêu cầu bà C trả lại phần đất tranh chấp có diện tích là 16m² (chiều ngang phía sau hậu giáp đường nước là 0,6 mét, chiều ngang phía mặt tiền giáp lộ làng là 0 mét, chiều dài 55,63 mét).

Đề nghị Tòa án xác định ranh đất giữa bà L với bà C là từ mốc số 4 đo đến mốc số 15 thành 1 đường thẳng có chiều dài là 55,65 mét là ranh đất giữa 2 bên. Theo sơ đồ đo đạc ngày 10/10/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T và biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 10/10/2018 của Tòa án.

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 xét thấy: Phần đất tranh chấp giữa các đương sự có diện tích là 16m² (chiều ngang phía sau hậu giáp đường nước là 0,6 mét, chiều ngang phía mặt tiền giáp lộ làng là 0 mét, chiều dài 55,63 mét). Trên phần đất tranh chấp có 1 hàng rào kiên cố bằng bê tông, hàng rào này do bà H (mẹ bà L) thỏa thuận với bên bà C xây vào năm 2012.

Tại phiên tòa, bà L cho rằng trong quá trình sử dụng đất bên bà C đã xây hàng rào lấn ranh đất của bà chiều ngang phía sau hậu là 0,6 mét, chiều dài 55,63 mét và yêu cầu bà C trả lại phần đất trên.

[1] Xét yêu cầu của bà L là không có căn cứ để chấp nhận, bởi vì, trong quá trình thu thập chứng cứ và tại phiên tòa thể hiện: Phần đất bà L đang đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện nay, thuộc thửa 1474, tờ bản đồ số 01, diện tích là 1.200m² có nguồn gốc là của cha, mẹ bà L (ông Đ, bà H) quản lý và sử dụng. Đến năm 2002, ông Đ lập thủ tục sang tên cho bà L đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng phần đất này vẫn do bà H (mẹ bà L) quản lý và sử dụng. Năm 2012, bà H tự kê bà C đo đạc, thỏa thuận ranh đất giữa 2

bên và tự thuê thợ xây hàng rào bằng bê tông (hàng rào hiện nay) để làm ranh giữa các bên. Trong quá trình bà H và bà C thỏa thuận ranh đất với nhau, có sự chứng kiến của rất nhiều người như: Ông D (bí thư ấp), ông L, bà H (con bà H), ông M (cháu bà H). Tại biên bản lấy lời khai ngày 05/8/2019 ông D, ông L, ông M và bà H đều xác nhận rằng: Vào khoảng năm 2012, bà H có kêu bà C để xác định ranh giữa 2 bên, trong quá trình xác định ranh có tiến hành đo đạc thực tế phần đất giữa bà H và bà C giáp nhau, sau khi đo đạc xong, bà H thuê thợ tiến hành xây dựng hàng rào kiên cố (hàng rào bê tông) để làm ranh giữa 2 bên. Sau khi xây dựng hàng rào xong, giữa bà H và bà C thỏa thuận chia đôi số tiền xây dựng hàng rào trên. Do đó, có căn cứ xác định ranh đất giữa bên bà L với bà C là ngay hàng rào do bà H (mẹ bà L) thỏa thuận với bà C xây (hàng rào hiện nay) nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của bà L.

[2] Tại phiên tòa, bà L trình bày: Phần đất tranh chấp trước đây là của cha, mẹ bà nhưng đến năm 2002, cha bà đã lập thủ tục sang tên lại cho bà đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên thuộc quyền quản lý và sử dụng của bà, việc mẹ bà (H) thỏa thuận xây hàng rào làm ranh, không bàn bạc với bà và cũng không được sự đồng ý của bà, nên bà không đồng ý ranh đất trên. Xét lời trình bày này cũng không có căn cứ để chấp nhận, bởi vì như đã phân tích phần trên, phần diện tích đất bà L tranh chấp với bà C hiện nay, có nguồn gốc là của cha, mẹ bà L quản lý và sử dụng, đến năm 2002 thì ông Đ (cha bà L) mới lập thủ tục sang tên lại cho bà L đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng phần đất này vẫn do bà H quản lý và sử dụng cho đến khi bà H chết (2017), từ khi bà H thỏa thuận xây hàng rào ranh (năm 2012), cho đến khi bà H chết (2017) bà L không có ý kiến hay tranh chấp gì đối với việc xây hàng rào trên. Sau khi bà H chết, bà L mới phát sinh tranh chấp cho rằng bà C lấn ranh đất của bà. Như vậy, phần đất trên vẫn thuộc quyền quản lý và sử dụng của bà H nên việc bà H thỏa thuận xác định ranh đất với bà C là phù hợp và đúng theo quy định. Việc bà L cho rằng quá trình mẹ bà và bà thỏa thuận xây hàng rào bà đi làm thuê nên không biết, nhưng tại phiên tòa, bà trình bày hàng năm bà đều có về thăm nhà (mỗi năm về 1- 2 lần) và đều có ra khu nhà mồ của cha bà để viếng (khu nhà mồ cách hàng rào khoảng 8-9 mét) nên bà cũng thấy và biết hàng rào trên, nhưng từ đó cho đến nay bà không có ý kiến hay tranh chấp gì đối với phần đất trên. Tại phiên tòa, bà L cho rằng phần diện tích đất thực tế của bà hiện nay không đủ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà bà được cấp nên bà cho rằng bên bà C lấn ranh đất của bà. Theo bà L trình bày, phần đất mà cha, mẹ bà được cấp có chiều ngang là 20 mét, chiều dài 60 mét. Tổng diện tích là $1.200m^2$, theo bà L trình bày trong quá trình sử dụng đất, phần đất mặt tiền (lộ làng) do giáp kênh Đ, hàng năm bị lở mất con lộ cũ nên Nhà nước làm lộ làng mới lấn vào đất của gia đình bà nên chiều dài chỉ còn 55,65 mét (lúc cấp là 60 mét). Do đó, có căn cứ xác định phần diện tích thuộc thửa 1474, hiện do bà L đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện nay, không đủ diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng được cấp, nguyên nhân là do làm lộ làng mới lấn vào đất của gia đình bà.

[3] Qua đo đạc thực tế phần đất chiều dài của bên bà L là 55,65 mét (mất 4,35 mét), chiều ngang là 20,4 mét. Như vậy, phần diện tích đất bị lở và làm

đường lộ làng bị mất là $88,7m^2$ ($4,35 \times 20,4 = 88,7m^2$). Nếu cộng phần diện tích đất làm lộ làng bị mất thì tương đối đủ diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà bà L được cấp. Mặt khác, việc bà L cho rằng phần đất của bà có chiều ngang là 20 mét, chiều dài 60 mét là bà chỉ nghe cha bà (ông Đ) nói lại, chứ bà không có chứng cứ gì để chứng minh việc trên. Do đó không có căn cứ xác định bà C lấn ranh đất của bà L nên không chấp nhận yêu cầu của bà L là phù hợp và có căn cứ chấp nhận.

[4] Đối với yêu cầu khởi kiện của bà L đối với ông Lâm Chí T về việc tranh chấp ranh đất nhưng trong quá trình thụ lý giải quyết, bà L đã rút lại yêu cầu khởi kiện đối với ông T, nên Hội đồng xét xử đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà L đối với ông T là phù hợp và có căn cứ chấp nhận.

[5] Do yêu cầu của bà L là không là có căn cứ chấp nhận, nên bà L phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá là 8.737.000đ (đã nộp xong) và chịu án phí theo quy định.

Đối với đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tham gia phiên tòa, phù hợp với các chứng cứ đã được thu thập trong hồ sơ và diễn biến tại phiên tòa, phù hợp với các quy định của pháp luật, nghĩ nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 175 Bộ Luật Dân sự; Điều 166 Luật Đất đai; Điều 147; Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 1, khoản 3 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, 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 tuyên xử:

1/ Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị L đối với ông Lâm Chí T về việc tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất.

2/ Bác yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị L đối với bà Nguyễn Thị C về việc yêu cầu xác định lại ranh đất.

3/ Ranh đất giữa bà Trương Thị L với bà Nguyễn Thị Chon được xác định như sau:

Hướng Nam giáp với lộ làng, lấy từ ranh đất giữa bà C và ông L giáp nhau (mốc số 1) đo qua đất bà C đến giáp đất bà L (mốc số 15) có chiều dài là 20,01 mét.

Hướng Bắc giáp với đường nước, lấy từ ranh đất giữa bà C và ông L giáp nhau (mốc số 2) đo qua đất bà C đến giáp đất bà L (mốc số 4) có chiều dài là 20,6 mét.

Nối từ mốc số 4 đến mốc số 15 thành 1 đường thẳng có chiều dài là 55,65 mét là ranh đất giữa 2 bên.

Theo sơ đồ đo đạc ngày 10/10/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T và biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 10/10/2018 của Tòa án.

Ranh giới quyền sử dụng đất giữa các bên được xác định theo chiều thẳng đứng từ không gian đến lòng đất.

Cây cối, tài sản, vật kiến trúc của bên nào lấn chiếm ranh đất, phải có nghĩa vụ đốn bỏ, tháo dỡ, di dời theo quy định của pháp luật để đảm bảo quyền sử dụng đất giữa các bên.

4/ Bà Trương Thị L phải chịu toàn bộ tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 8.737.000đ (Tám triệu bảy trăm ba mươi bảy nghìn đồng) (đã nộp xong).

5/ Về án phí: Bà Trương Thị L phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng), tiền án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà bà L đã nộp là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng), theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0003576 ngày 20/6/2018 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Tam Nông.

Báo cho nguyên đơn, bị đơn có mặt biết, có quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án hôm nay. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày niêm yết bản 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, 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:

- Phòng GĐKT Toà án Tỉnh;
- VKSND huyện Tam Nông;
- Chi cục THADS huyện Tam Nông;
- Các đương vụ trong vụ án;
- Lưu hồ sơ, văn phòng.

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

(đã ký)

Lê Hoàng Vũ