

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CAO LÃNH
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 90/2020/DS-ST

Ngày: 01 - 12 - 2020

V/v: “Tranh chấp về ranh giới
quyền sử dụng đất và lối đi”.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CAO LÃNH, TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Phú Thọ

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Bùi Văn Dũng
2. Bà Bùi Thị Hoàng

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Thanh Hiền là Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa: Ông Ngô Quốc Huy – Kiểm sát viên.

Ngày 01 tháng 12 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 431/2019/TLST-DS, ngày 27 tháng 6 năm 2019, về tranh chấp “Ranh giới quyền sử dụng đất và lối đi” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 339/QĐXXST-DS, ngày 28/10/2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 230/2020/QĐST-DS, ngày 17/11/2020 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Bà Trương Thị D, sinh năm 1957;
2. Chị Lê Thị Cẩm T, sinh năm 1990;

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trương Thị D và chị Lê Thị Cẩm T: Bà Hồ Thị E, sinh năm 1950;

Cùng địa chỉ: Tổ A, khóm TA, phường HT, thành phố CL, Đồng Tháp.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà D: Bà Lê Hồng V - Trợ giúp viên pháp lý Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh Đồng Tháp.

- Bị đơn: Chị Võ Thị Cẩm A, sinh năm 1982;

Địa chỉ: Tổ A, khóm TA, phường HT, thành phố CL, tỉnh Đồng Tháp.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân thành phố CL, tỉnh Đồng Tháp;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Võ Phan Thành M, Chức vụ: Chủ tịch.

Địa chỉ: Số A, đường B, Phường C, thành phố CL, tỉnh Đồng Tháp.

2. Bà Hồ Thị E, sinh năm 1950;

Địa chỉ: Tổ A, khóm TA, phường HT, thành phố CL, tỉnh Đồng Tháp.

3. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1966;

Địa chỉ: Số C, tổ D, ấp ĐB, xã HA, thành phố CL, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Hồng: Bà Hồ Thị E, sinh năm 1950;

4. Bà Trần Cẩm TH, sinh năm 1948;

5. Ông Phan Văn C, sinh năm 1957;

6. Anh Trương Văn Y, sinh năm 1996;

Cùng địa chỉ: Tổ A, khóm TA, phường HT, thành phố CL, tỉnh Đồng Tháp.

7. Bà Lê Bích P, sinh năm 1969.

8. Ông Đoàn Văn TI, sinh năm 1969.

9. Đoàn Vương CA, sinh năm 1991.

10. Đoàn Thị Thu TO, sinh năm 2001.

11. Đoàn Văn PH, sinh năm 2017.

12. Đoàn Trung H, sinh năm 2013.

Người đại diện theo ủy quyền của bà P ông TI, anh CA và chị TO: Bà Hồ Thị E, sinh năm 1950;

Cùng địa chỉ: Tổ A, khóm TA, phường HT, thành phố CL, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo pháp luật của Đoàn Văn PH, Đoàn Trung H: Đoàn Vương CA, sinh năm 1991.

Cùng địa chỉ: Tổ A, khóm TA, phường HT, thành phố CL, tỉnh Đồng Tháp.

(Bà E, bà V, chị Võ Thị Cẩm A, bà TH có mặt; Đại diện Ủy ban nhân dân thành phố CL có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt tại phiên tòa).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và diễn biến tại phiên tòa, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

- *Nguyên đơn có bà Hồ Thị E đại diện trình bày:* Vào năm 2007, bà Hồ Thị E cho bà Nguyễn Thị H thừa đất số 546, tờ bản đồ số 6, giáp với thửa 547, tờ bản đồ số 6 ngang 4,5m x dài 12m do bà E đứng tên chủ sử dụng. Đến năm 2009, bà E và bà H chuyển nhượng cho chị Võ Thị Cẩm A 02 thửa 546 và 547, tờ bản đồ số 6 có thỏa thuận chừa chiều ngang 0,5m x dài 22m làm lối đi chung cho các hộ phía sau và chừa sau hậu đất thửa 546 diện tích 4,5m² (ngang 4,5m, dài 1m) để làm lối thoát hiểm (do lối đi và lối thoát hiểm có diện tích nhỏ không đủ tiêu chuẩn tách thửa nên có thỏa thuận bằng giấy viết tay giữa bà Nguyễn Thị H và bà E bán cho chị Võ Thị Cẩm A chỉ có diện tích ngang 4m, dài 22m.

Đến năm 2012, chị Võ Thị Cẩm A làm thủ tục hợp thửa 546 và 547, tờ bản đồ số 6 thành thửa 3269, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại tổ A, khóm TA, phường HT, thành phố CL và xây dựng nhà ngang 4m, dài lấn lên phần đất lối thoát hiểm thỏa thuận vào tháng 12 năm 2009 diện tích 4m² (dài 01m x ngang 04m), đồng thời một phần căn nhà của nhà chị Võ Thị Cẩm A lấn lên thửa đất 1133, tờ bản đồ số 6 của chị Lê Thị Cẩm T.

Nguồn gốc đất của bà D và chị Lê Thị Cẩm T là nhận chuyển nhượng của bà Hồ Thị E thửa 1097, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại Tổ A, khóm TA, phường HT,

thành phố CL với diện tích là 111,8m², được Ủy ban nhân dân thành phố CL cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 27/02/2015, cùng sử dụng chung chủ quyền T và D, thửa 1097 được tách từ chữ L, của thửa 533, tờ bản đồ số 6, tọa lạc Tổ A, khóm TA, phường HT, thành phố CL. Thửa 1097, tờ bản đồ số 6, được tách thành 02 thửa 1133 và thửa 1134 tờ bản đồ số 6 tọa lạc Tổ A, khóm TA, phường HT, thành phố CL, tỉnh Đồng Tháp, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 15/09/2015, cùng chung chủ quyền đất. Nay bà Trương Thị D và chị Lê Thị Cẩm T yêu cầu chị Võ Thị Cẩm A tháo dỡ tài sản (Nhà) để trả diện tích đất trong các mốc M, N, 3, S, về mốc M để làm lối đi thoát hiểm và yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của chị Võ Thị Cẩm A thuộc thửa 3269, tờ bản đồ số 6 diện tích 4,5m² (ngang 4,5m x dài 1m) tọa lạc tại: Tổ A, khóm TA, phường HT, thành phố CL để bổ sung cho bà Trương Thị D và bà Lê Thị Cẩm T 02 thửa đất 1133 và 1134 ở hậu sau bà E, bà H không bán theo thỏa thuận ngày 23/12/2009.

- *Bị đơn chị Võ Thị Cẩm A trình bày:* Nguồn gốc đất là do chị Võ Thị Cẩm A nhận chuyển nhượng từ bà E và bà H, diện tích ngang 4,5m, dài 23m, được cấp giấy chứng nhận năm 2010 khi thực hiện thủ tục chuyển nhượng có bà Hồ Thị E và chồng bà E ký giáp ranh xác nhận chủ quyền. Khi chuyển nhượng là đất trống không có cây trồng gì, nền nhà có trụ đá phía sau. Sau này bà E nhờ trụ bỏ trụ đá, giành quyền đối với diện tích 1m phía sau, toàn bộ đất chuyển nhượng là đất thổ kể cả lối đi. Do thấy bà E ở phía sau, nên mới xây dựng cửa thoát hiểm phía sau. Thời gian cất nhà cho đến nay không ai tranh chấp, được cấp phép xây dựng. Hiện tại đất do chị Võ Thị Cẩm A, bà Trần Cẩm TH sử dụng. Ngoài ra, không có ai ở trên đất. Nay chị Võ Thị Cẩm A không đồng ý tháo dỡ phần nhà phía sau để làm lối đi, chỉ đồng ý cho nguyên đơn sử dụng diện tích ngang 0,5m dài 23m bên vách nhà làm lối đi.

- *Bà Trần Cẩm TH trình bày:* Diện tích đất được đo đạc, khi xây dựng có chừa ở phía sau 01m để thoát hiểm, trong giấy tờ đã thể hiện tổng chiều dài 23m, đất chuyển nhượng hợp pháp nên không đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm giải quyết vụ án và đề nghị: Yêu cầu hỏi cơ quan chuyên đối với diện tích đất trong phạm vi các mốc 5, F, O, 3, 4 về mốc 5 đã được cấp quyền sử dụng đất cho ai.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu trong hồ sơ vụ án đã được tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện quan hệ pháp luật đang tranh chấp giữa các bên là tranh chấp về lối đi nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại Điều 26 và điểm a, khoản 1, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự. Diện tích đất tranh chấp và địa chỉ của bị đơn tại thành phố CL nên theo quy định tại điểm a, khoản

1, Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh.

[2] Đại diện Ủy ban nhân dân thành phố CL có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 227 và 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Nguyên đơn và bị đơn thống nhất trình bày vào năm 2009, bà E và bà H kết hợp chuyển nhượng cho chị Võ Thị Cẩm A 02 thửa 546 và 547, tờ bản đồ số 6 và chị Võ Thị Cẩm A đã được cấp quyền sử dụng diện tích đất ngang 4,5m, dài 23m. Khi chuyển nhượng hai bên có thỏa thuận chừa chiều ngang 0,5m và phía sau 01m làm lối đi chung phía sau theo tờ thỏa thuận ngày 23/12/2009.

[4] Tuy nhiên, nguyên đơn cho rằng khi chị Võ Thị Cẩm A xây nhà năm 2014 thì đã xây trên phần lối thoát hiểm thỏa thuận phía sau 01m và không cho nguyên đơn sử dụng phần 0,5m lối đi. Nên nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải tháo dỡ tài sản để trả lại lối đi phía sau và cho nguyên đơn sử dụng phần 0,5m làm lối đi ra đường công cộng.

[5] Đối với diện tích chị Võ Thị Cẩm A nhận chuyển nhượng đã được Ủy ban nhân dân thành phố CL cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp; theo đó chiều dài hai cạnh từ lộ đất đến giáp đất nguyên đơn là 23m. Đến năm 2014 chị Võ Thị Cẩm A xin phép và xây nhà trên đất, việc này phía nguyên đơn thừa nhận có biết và không có tranh chấp.

[6] Theo đo đạc thực tế thì chiều dài đất chị Võ Thị Cẩm A đang sử dụng là 23,07m và 22,67m. Theo Công văn số 923/CNVPĐKĐĐ-TPCL ngày 02/10/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Cao Lãnh thì diện tích của chị Võ Thị Cẩm A được cấp đến các mốc 1' và K'. Như vậy, chiều dài diện tích đất chị Võ Thị Cẩm A sử dụng đến vách nhà phía sau thì một cạnh thừa 0,07m và 01 cạnh thiếu 0,33m so với chiều dài diện tích đất được cấp giấy là 23m.

Tuy nhiên, khi chị Võ Thị Cẩm A xây nhà thì nguyên đơn biết mà không có ý kiến phản đối, hiện tại phần diện tích đất nguyên đơn yêu cầu thì bị đơn đã xây nhà kiên cố nếu tháo dỡ sẽ gây thiệt hại lớn cho tài sản của bị đơn. Hơn nữa, phần đất còn lại ngang 01m giáp phía sau nhà chị Võ Thị Cẩm A là đất trống nên nguyên đơn vẫn sử dụng làm lối đi nên không ảnh hưởng đến việc đi lại của nguyên đơn.

[7] Mặc khác, theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các thửa đất của nguyên đơn và bị đơn liền kề với nhau và ở giữa không còn thửa đất nào khác nên xác định phần đất còn lại là thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn.

[8] Việc cấp quyền sử dụng đất của bị đơn được thực hiện trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên và được thực hiện đúng theo quy định pháp luật. Nên việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn là phù hợp pháp luật.

[9] Đối với diện tích lối đi ngang 0,5m, dài 23m nguyên đơn yêu cầu để làm lối đi và bị đơn cũng đồng ý, hiện trạng cũng đang được các bên sử dụng

làm lỗi đi nên chấp nhận yêu cầu này và nguyên đơn được quyền sử dụng diện tích đất trong các mốc 11, 12, 6, F, S, M, L, K, K' đến 11 làm lỗi đi chung.

[10] Xét đề nghị của Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn Trương Thị D: Đề nghị chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là phù hợp một phần như đã phân tích ở trên nên chỉ chấp nhận một phần.

[11] Xét việc đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cao Lãnh yêu cầu hỏi cơ quan chuyên môn đối với diện tích đất trong phạm vi các mốc 5, F, O, 3, 4 về mốc 5 đã được cấp quyền sử dụng đất cho ai là chưa phù hợp như đã phân tích ở trên nên không chấp nhận.

[12] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn chỉ được chấp nhận một phần nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần không được chấp nhận và bị đơn phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận và bà D được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm do bà thuộc diện hộ nghèo theo quy định tại các Điều 12 và 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.

[13] Chi phí tố tụng gồm: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tổng cộng là 1.800.000 đồng, do nguyên đơn đã nộp tạm ứng và đã chi xong. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận 01 phần nên nguyên đơn và bị đơn mỗi người phải chịu 1/3 số tiền này.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

- Áp dụng:

Các Điều 26, 34, 35, 39, 74, 91, 92, 147, 157, 158, 165, 166, 192, 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự;

Các Điều 175, 254 Bộ luật dân sự;

Các Điều 166 và 203 Luật đất đai;

Các Điều 12 và 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.

- Chấp nhận một phần yêu cầu của bà Trương Thị D và chị Lê Thị Cẩm T;

Bà Trương Thị D và chị Lê Thị Cẩm T được quyền sử dụng diện tích đất trong các mốc 11, 12, 6, F, S, M, L, K, K' đến 11 làm lỗi đi chung không ai được cản trở;

Ranh giới quyền sử dụng đất giữa thửa đất số 1133 và 1134, tờ bản đồ số 6 của bà Trương Thị D và chị Lê Thị Cẩm T với thửa đất số 3269, tờ bản đồ 6 của chị Võ Thị Cẩm A là đường thẳng nối từ mốc 3 đến S.

Ranh đất được sử dụng theo chiều thẳng đứng tính từ lòng đất đến không gian tài sản của hai bên lấn chiếm ranh đất phải di dời theo quy định của pháp luật.

Không chấp nhận yêu cầu của Trương Thị D và Lê Thị Cẩm T về việc yêu cầu chị Võ Thị Cẩm A tháo dỡ tài sản để trả diện tích đất trong các mốc M, N, 3, S, về mốc M để làm lối đi.

Kèm theo bản đồ đo đạc ngày 24/4/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Cao Lãnh.

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Trương Thị D được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm;

Chị Võ Thị Cẩm A phải nộp 300.000 đồng;

Chị Lê Thị Cẩm T phải nộp 300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai số 0009057 ngày 24/6/2019, của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cao Lãnh.

- Về chi phí tố tụng gồm chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Nguyên đơn phải nộp số tiền tổng cộng là 1.800.000 đồng; chị Lê Thị Cẩm T, bà Trương Thị D và chị Võ Thị Cẩm A mỗi người phải chịu 600.000 đồng; Chị Võ Thị Cẩm A phải nộp 600.000 đồng và nguyên đơn được nhận lại số tiền này.

Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKS TPCL;
- Tòa án Tỉnh;
- Lưu hồ sơ.

Nguyễn Phú Thọ