

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN B
TỈNH TÂY NINH

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

Bản án số: 15/2020/DS-ST
Ngày 28-9-2020
V/v tranh chấp về ranh đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN B – TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Hoài Tâm.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Huỳnh Thiện Khiêm;
2. Ông Lê Văn Rễn.

- Thư ký phiên tòa: Ông Đỗ Cao Cường - Thư ký Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện B, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: ông Trần Văn Nhiều - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 9 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 10/2020/TLST-DS ngày 05 tháng 02 năm 2020 về “tranh chấp về ranh đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 11/2020/QĐXXST-DS ngày 05 tháng 8 năm 2020, Thông báo số 01/TB-TA, ngày 27 tháng 8 năm 2020, về việc thay đổi thời gian xét xử vụ án dân sự sơ thẩm và Quyết định hoãn phiên tòa số: 09/2020/QĐST-DS ngày 15 tháng 9 năm 2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Đinh Thị H, sinh năm: 1966. Địa chỉ: Ấp C, xã A, huyện B, tỉnh Tây Ninh, *có mặt*.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị N, sinh năm: 1960. Địa chỉ: Ấp C, xã A, huyện B, tỉnh Tây Ninh, *vắng mặt*.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Đơn khởi kiện đề ngày 04-02-2020 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà H trình bày:

Vào năm 2005, bà có nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị N một phần đất có diện tích 326,3m², tại ấp C, xã A, huyện B, tỉnh Tây Ninh với giá

10.000.000 đồng. Hai bên đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng và bà được UBND huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH 00835 ngày 27-05-2011 đối với diện tích trên. Bà N đã cắm trụ xi măng rào kẽm B40 để xác định ranh đất giữa bà và bà N xong. Năm 2017, bà có đồ xi măng để làm đường đi trên phần đất của bà giáp hàng rào của bà N. Đến tháng 10 - 2018, bà N tự ý tháo dỡ hàng rào kẽm B40 làm ranh trước đây và cho rằng đường đi mà bà đã làm là thuộc phần đất của bà N nên xảy ra tranh chấp. Bà làm đơn yêu cầu Ủy ban nhân dân xã A giải quyết, ngày 31-12-2019 ban hòa giải ở xã A đã tổ chức hòa giải nhưng không thành nên bà khởi kiện yêu cầu bà N trả lại phần đất có diện tích chiều ngang 0,8 mét, chiều dài 56 mét.

Kết quả đo đạc ngày 29-6-2020 của Công ty TNHH Thương mại - Dịch vụ đo đạc Trung Kiên và được phòng Tài nguyên và Môi trường huyện B xác nhận ngày 29-6-2020, xác định phần diện tích bà N lấn đất của bà là 15,4 m², gồm 02 phần hình tam giác, phần 01: diện tích 13 m², chiều dài cạnh Đông là 0 mét, chiều dài cạnh Tây là 0,58 mét, chiều dài cạnh Nam là 45,19 mét, chiều dài cạnh Bắc là 45,29 mét; phần 02: diện tích 2,4 m², chiều dài cạnh Đông là 0,47 mét, chiều dài cạnh Tây là 0 mét, chiều dài cạnh Nam là 10,26 mét, chiều dài cạnh Bắc là 10,35 mét, tọa lạc tại ấp C, xã A, huyện B, tỉnh Tây Ninh, giá trị phần đất tranh chấp là 8.249.780 đồng. Bà yêu cầu bà N trả lại cho bà phần đất trên.

Ngày 22-7-2020, bà và bà N thống nhất với kết quả đo đạc ngày 29-6-2020, đồng ý tự tháo dỡ, cắm trụ làm ranh theo sơ đồ đo đạc, các bên thỏa thuận khi thực hiện xong bà sẽ rút yêu cầu khởi kiện. Tuy nhiên, bà N không thực hiện nên bà yêu cầu Tòa án tiếp tục giải quyết.

Tại phiên tòa bà H giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Tại biên bản lấy lời khai và các biên bản có trong hồ sơ vụ án, bà Nguyễn Thị N trình bày:

Vào năm 2005, bà có bán cho bà H một phần đất có chiều ngang 6 mét, chiều dài 56 mét (dài tới đưng sông Vàm Cỏ), với giá 10.000.000 đồng, có giấy tay biên nhận ngày 29-01-2005, bà H đưa cho bà số tiền 9.000.000 đồng, còn lại 1.000.000 đồng, bà hùng tiền với bà H để đồ đất đắp ao. Phần đất bán cho bà H đã hoàn thành thủ tục sang tên như bà H trình bày là đúng. Bà xác định đường xi măng mà bà H tranh chấp với bà thuộc QSDĐ của bà. Bà yêu cầu cơ quan chức năng tiến hành đo đạc phần diện tích đất của bà H, nếu bà có lấn đất của bà H thì bà đồng ý tháo dỡ trả lại, không yêu cầu gì khác.

Ngày 22-7-2020, bà thống nhất với kết quả đo đạc ngày 29-6-2020 và bà đồng ý tháo dỡ hàng rào kẽm B40, trả lại phần đất có diện tích 15,4 m² cho bà H. Bà và bà H thống nhất tự tháo dỡ, cắm trụ làm ranh theo kết quả đo đạc ngày 29-6-2020.

Bà N có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát tham gia phiên tòa:

Về tố tụng: Bị đơn bà Nguyễn Thị N có đơn xin xét xử vắng mặt. Do đó căn cứ Điều 228 Bộ luật Tố Tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt theo quy định.

Về nội dung vụ án: Căn cứ vào các Điều 166, 175, 176 Bộ luật dân sự; Điều 203 luật Đất đai, Điều 147, 157, 165, 166 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án, đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận yêu cầu của bà Đinh Thị H đối với bà Nguyễn Thị N. Buộc bà Nguyễn Thị N có nghĩa vụ tháo dỡ hàng rào trả lại cho bà Đinh Thị H phần diện tích đất 15,4 m², theo kết quả đo đạc ngày 29-6-2020 (có sơ đồ kèm theo); về chi phí tố tụng: bà H tự nguyện chịu chi phí thẩm định, đo đạc định giá đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận; về án phí: Bà Nguyễn Thị N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án do các bên cung cấp và qua kết quả thẩm tra các chứng cứ tại phiên tòa, xét thấy:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Bà Đinh Thị H khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị N trả lại phần ranh đất tại ấp C, xã A, huyện B, tỉnh Tây Ninh trong diện tích đất 326,3m² thuộc thửa đất số 383, tờ bản đồ số 26, được UBND huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: CH 00835, ngày 27-05-2011 đứng tên Đinh Thị H. Đây là tranh chấp về ranh đất theo quy định tại Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của tòa án nhân dân huyện B.

[2] Về sự có mặt của đương sự: ngày 22-7-2020, bà Nguyễn Thị N có đơn xin xét xử vắng mặt, căn cứ theo Điều 228 Bộ Luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt bà Nguyễn Thị N.

[3] Về nguồn gốc đất và quá trình tranh chấp:

[3.1] Bà Đinh Thị H và bà Nguyễn Thị N thống nhất trình bày: Diện tích đất 326,3m², thửa đất số 383, tờ bản đồ số 26 tọa lạc tại ấp C, xã A, huyện B, tỉnh Tây Ninh đã được UBND huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH 00835 ngày 27-05-2011 đứng tên Đinh Thị H có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị N vào năm 2005. Sau khi mua đất, bà H và bà N đã cắm trụ rào, xác định ranh đất. Bà H đã sử dụng đất ổn định từ năm 2005 đến năm 2018. Vào khoảng tháng 10-2018 bà N tự ý tháo dỡ hàng rào cũ và cắm lại trụ rào mới, bà H cho là bà N lấn đất của bà H nên phát sinh tranh chấp.

[3.2] Ngày 31-12-2019 Ủy ban nhân dân xã A, huyện B, tỉnh Tây Ninh đã hòa giải nhưng không thành, bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tranh

chấp QSDĐ giữa bà với bà N. Quá trình giải quyết vụ án, tại biên bản hòa giải ngày 22-7-2020, bà H và bà N thống nhất với kết quả đo đạc ngày 29-6-2020 và thỏa thuận tự tháo dỡ hàng rào kềm B40, trả lại phần đất có diện tích 15,4 m² cho bà H, sau khi thực hiện xong thì bà H sẽ rút yêu cầu khởi kiện. Tuy nhiên, các bên không thực hiện được nên bà H yêu cầu Tòa án tiếp tục giải quyết vụ án.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của bà H:

[4.1] Từ kết quả đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ đối với quyền sử dụng đất của bà N và bà H thì thấy rằng:

Diện tích đất thực tế bà N lấn sang phần đất của bà H gồm 02 phần đất hình tam giác: phần 01: diện tích 13 m², chiều dài cạnh Đông là 0 mét, chiều dài cạnh Tây là 0,58 mét, chiều dài cạnh Nam là 45,19 mét, chiều dài cạnh Bắc là 45,29 mét; phần 02: diện tích 2,4 m², chiều dài cạnh Đông là 0,47 mét, chiều dài cạnh Tây là 0 mét, chiều dài cạnh Nam là 10,26 mét, chiều dài cạnh Bắc là 10,35 mét. Tổng diện tích hai phần là 15,4 m².

Quá trình giải quyết tranh chấp bà N có quan điểm thống nhất với phần diện tích đất của bà H được cấp giấy CNQSDĐ là đúng, bà yêu cầu đo đạc để xác định ranh, nếu bà có lấn đất thì bà đồng ý tháo dỡ trả lại.

[4.2] Căn cứ vào kết quả thẩm định, ngày 29-6-2020 của Công ty TNHH Thương mại - Dịch vụ đo đạc Trung Kiên và được phòng Tài nguyên và Môi trường huyện B xác nhận, giấy chứng nhận QSDĐ của bà H và bà N, các tài liệu khác có trong hồ sơ vụ án xác định, thể hiện 02 phần đất hình tam giác có tổng diện tích là 15,4 m² đang tranh chấp thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH 00835 của bà H (sơ đồ kèm theo). Do đó, bà H yêu cầu bà N trả lại phần diện tích ranh đất này là phù hợp theo quy định tại các Điều 166, 175, 176 của Bộ Luật dân sự nên có cơ sở chấp nhận.

[5] Về giá trị phần ranh đất: Theo kết quả đo đạc, định giá ngày 16-7-2020, giá trị thực tế tại phần đất đang tranh chấp là 30.000.000 đồng / 01 mét ngang x chiều dài 56 mét, do đó, 1 m² trị giá là: 30.000.000 đồng: 56m² = 535.700 đồng/1m². Phần ranh đất tranh chấp trị giá: 535.700 đồng x 15,4 m² = 8.249.780 (*tám triệu hai trăm bốn mươi chín nghìn bảy trăm tám mươi*) đồng.

[6] Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát huyện B là có cơ sở, phù hợp với quy định của pháp luật.

[7] Về chi phí tố tụng: Bà H tự nguyện chịu 3.000.000 đồng tiền chi phí thẩm định, đo đạc định giá. Ghi nhận bà H đã nộp và đã chi phí xong.

[8] Về án phí: Bà Nguyễn Thị N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định. Bà H không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 166, 175, 176 Bộ luật dân sự; Điều 203 luật Đất đai, Điều 147, 157, 165, 166 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện tranh chấp QSDĐ của bà Đinh Thị H đối với bà Nguyễn Thị N.

Buộc bà Nguyễn Thị N tháo dỡ hàng rào kẽm B40 trả lại cho bà Đinh Thị H 02 phần đất hình tam giác: phần 01: diện tích 13 m², chiều dài cạnh Đông là 0 mét, chiều dài cạnh Tây là 0,58 mét, chiều dài cạnh Nam là 45,19 mét, chiều dài cạnh Bắc là 45,29 mét; phần 02: diện tích 2,4 m², chiều dài cạnh Đông là 0,47 mét, chiều dài cạnh Tây là 0 mét, chiều dài cạnh Nam là 10,26 mét, chiều dài cạnh Bắc là 10,35 mét. Tổng diện tích hai phần là 15,4 m² (nằm giữa hai phần đất của bà H và bà N), có sơ đồ kèm theo.

2. Về chi phí tố tụng: Bà Đinh Thị H tự nguyện chịu 3.000.000 đồng tiền chi phí thẩm định, đo đạc định giá. Ghi nhận bà H đã nộp và đã chi phí xong.

3. Về án phí sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị N phải chịu 412.500 (*bốn trăm mười hai nghìn năm trăm*) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Đinh Thị H không phải chịu án phí. Hoàn trả cho bà Đinh Thị H số tiền 500.000 (năm trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí bà H đã nộp theo biên lai thu số 0014088 ngày 05 tháng 02 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Tây Ninh.

4. Về quyền kháng cáo bản án: Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự có quyền kháng cáo bản án này lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh. Đối với các đương sự vắng mặt, có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày Tòa án niêm yết bản án tại Ủy ban nhân dân xã, phường nơi đương sự cư trú.

5. 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, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui 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:

- TAND tỉnh Tây Ninh;

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

- VKSND huyện B;
- C.c THADS huyện B;
- Các đương sự;
- Lưu.

Nguyễn Hoài Tâm