

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CAI LẬY
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 132/2020/DS-ST

Ngày 23/9/2020

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 CAI LẬY, TỈNH TIỀN GIANG

- Với thành phần Hội đồng xét xử gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Hà Văn Phúc.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Loan;
2. Bà Nguyễn Thị Kim Hạnh;

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Mỹ Nhanh – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cai Lay.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cai Lay, tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Oanh – Kiểm sát viên.

Vào ngày 23 tháng 9 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cai Lay xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 20/2020/TLST – DS ngày 17 tháng 01 năm 2020 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh đất) theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 146/2020/QĐST-DS ngày 17 tháng 8 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 108/2020/QĐST-DS ngày 08 tháng 9 năm 2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh Trần Phước T, sinh năm 1982;

Người đại diện theo ủy quyền của anh T: Chị Lê Thị Ngọc H, sinh năm 1982.

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn Mười B, sinh năm 1968. Địa chỉ: Ấp T, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang, (có mặt);

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

3.1. Bà Lê Thị T, sinh năm 1969, (vắng mặt);

3.2. Anh Nguyễn Văn Minh V, sinh năm 1985, (có mặt);

3.3. Anh Nguyễn Văn Minh T1, sinh năm 1996, (vắng mặt);

3.4. Nguyễn Văn Tuấn A, sinh ngày 05/8/2013;

Đại diện theo pháp luật của Nguyễn Văn Tuấn Anh: Anh Nguyễn Văn Minh V, sinh năm 1985. Cùng địa chỉ: Ấp T, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

3.5. Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam. Địa chỉ: Số 2, đường L, quận B, Thành Phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trịnh Ngọc K – Chủ tịch hội đồng thành viên.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Thanh N - Giám đốc Ngân hàng N – Chi nhánh thị xã C, Tiền Giang, (xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện, tờ tự khai ghi ngày 25/12/2019, trong quá T giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn Trần Phước T ủy quyền cho bà Lê Thị Ngọc H trình bày:***

Năm 2013, anh T có nhận chuyển nhượng của ông Huỳnh Văn H phần đất diện tích 1.722,2m², thủ tục chuyển nhượng đã xong, anh T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Giáp ranh phần đất ở hướng Tây là thửa đất của ông Nguyễn Văn Mười B, khi chuyển nhượng đất có đo đạc, thực địa cắm ranh, ông Mười B có ký tên vào. Tại vị trí ranh đất giáp với đường bê tông, anh T có cắm một trụ đá theo ý của ông Mười B (chiều ngang giảm 0.3m so với khi đo đất chuyển nhượng). Khi đó anh T nói cắm như thế là không đúng ranh như địa chính xã là ông Hai Lộc chỉ, thì ông Mười B nói đất ông Mười B canh tác đã lâu nên ông biết ranh. Anh T điện thoại báo ông Lộc biết thì ông Lộc nói tính ông Mười B khó nên khi cắm trụ ranh anh T mới đồng ý bỏ chiều ngang 0,3m (đó là lý do đất chuyển nhượng có chiều ngang 14 m nhưng khi cấp giấy chỉ còn 13,7m), hai bên sử dụng ổn định đến năm 2017, ông Mười B tự ý làm hàng rào trụ đá gắn lưới B40 giáp ranh nhưng không có kêu anh T chứng kiến chỉ ranh. Khi làm xong hàng rào thì 3, 4 ngày sau anh T mới biết và kiểm tra lại ranh đất thì phát hiện ông Mười B làm hàng rào lấn qua phần đất của anh T đến mô đất trồng cây sầu riêng từ khi nhận chuyển nhượng đất. Anh T có gặp ông Mười B nói chuyện thì ông nói rằng khi đo đạc cắm ranh chuyển nhượng đất giữa hai bên có cắm trụ đá giáp ranh đường bê tông, ông căn cứ vào đó để kéo thẳng vào phía sau đất nên không có lấn vào đất của anh T. Anh T tranh chấp, địa chính xã là ông Lộc có hạo lại phần đất của anh T và báo rằng từ vị trí hàng rào của ông Mười B ngang qua phần đất của anh T còn 13,6 m so với 13,7 m trong giấy đất là không đáng kể nên động viên không tranh chấp nhưng anh T không đồng ý vì thấy ông Mười B lấn ranh khoảng 1m ngang nên tranh chấp ra Tòa án. Theo bản đồ địa chính trích đo ngày 30/3/2020 của chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Cai Lậy thì phần đất anh T chiều ngang chỉ còn 13 m so với giấy đất là 13,7m.

Nay yêu cầu ông Mười B phải di dời hàng rào trả lại cho anh T phần đất

lấn chiếm theo bản đồ địa chính khu đất trích đo ngày 30/3/2020 của chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C. Anh T đồng ý với nội dung biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ngày 05/02/2020 của Hội đồng định giá tài sản tranh chấp.

**** Theo tờ tự khai ghi ngày 21/02/2020, trong quá T giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn Nguyễn Văn Mười B T bày:***

Hộ gia đình ông được giao quyền sử dụng phần đất số thửa 163, tờ bản đồ số 27, diện tích 7059m² tọa lạc ấp T, xã N, huyện C, Tiền Giang do ông đại diện hộ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thành viên trong hộ gồm: Bà T, anh Minh V, anh Minh T1. Giáp ranh phần đất ở hướng Tây là đất của ông Huỳnh Văn H. Năm 2014, anh T nhận chuyển nhượng một phần diện tích của thửa đất này. Khi nhận chuyển nhượng đất có ông, ông H, anh T cắm ranh ổn định, nhưng khi ra thực địa đo đạc đất thì không có mặt ông. Qua ngày hôm sau, vợ chồng anh T có kêu ông ra cắm ranh trụ đá đầu đường bê tông ông cũng đồng ý và ký giáp ranh. Năm 2017, ông làm hàng rào gắn lưới B40 giáp ranh đất anh T, “khi làm ông có điện thoại báo cho địa chính xã là tại vị trí giáp ranh đầu đường bê tông giữa hai bên trước đây có cắm trụ đá nên ông căn cứ vào đó để kéo hàng rào được không thì địa chính có nói là có trụ đá thì anh cứ làm” nên ông căn cứ vào đó để kéo hàng rào. Khoảng 04 ngày sau đó thì vợ chồng anh T tranh chấp ranh, địa chính có giải quyết, đo đạc và có nói như chị H trình bày như trên nhưng anh T không đồng ý và kiện ra Tòa án.

Nay ông không đồng ý trả lại phần đất tranh chấp theo yêu cầu của anh T vì không có lấn ranh đất, ông làm hàng rào theo đúng vị trí trụ đá mà hai bên đã thỏa thuận trước đây. Ông thống nhất với bản đồ địa chính khu đất trích đo ngày 30/3/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Cai Lậy và nội dung biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ngày 05/02/2020 của Hội đồng định giá tài sản.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Văn Minh Việt trình bày:*** Anh thống nhất lời T bày của ông Mười B, Nguyễn Văn Tuấn A là con anh không liên quan đến đất của hộ gia đình.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng N trình bày:*** Ngày 16/6/2020 ông Mười B thế chấp phần đất số thửa 163, tờ bản đồ số 27, diện tích 7059m² tọa lạc ấp T, xã N, huyện C, Tiền Giang do ông đại diện hộ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay số tiền 300.000.000 đồng. Xét thấy đất của ông Mười B bị tranh chấp không ảnh hưởng đến việc vay vốn nên Ngân hàng chưa yêu cầu giải quyết quyền lợi trong vụ kiện này, xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

* Đại diện Viện kiểm sát phát biểu việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa là đúng thủ tục tố tụng và không có kiến nghị bổ sung.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc các bên đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở lời T bày của các đương sự và các tài liệu chứng cứ được đưa ra xem xét tại phiên tòa, sau khi thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Xét thấy những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam có đơn xin vắng mặt, bà Lê Thị T, anh Nguyễn Văn Minh T1 vắng mặt không lý do nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hộ gia đình ông Mười B trả lại đất lấn chiếm nên Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “Tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh đất)” theo quy định tại khoản 2 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung: Tại phiên tòa nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên ý kiến T bày, Hội đồng xét xử nhận định:

[3.1] Về nguồn gốc đất: Theo trích lục hồ sơ đất đai và văn bản cung cấp thông tin đất đai của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C có nội dung:

- Ông T được nhà nước giao cho quyền sử dụng phần đất có số thửa 440, tờ bản đồ số 37, diện tích 1.722,2 m² tọa lạc tại ấp T, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH02889 ngày 11/12/2014. Nguồn gốc đất do anh T nhận chuyển nhượng của ông Huỳnh Văn H vào năm 2014.

- Hộ gia đình ông Mười B được nhà nước giao quyền sử dụng phần đất có số thửa 163, tờ bản đồ số 37, diện tích 7562,0 m² tọa lạc ấp T, xã N, huyện C, Tiền Giang số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H02859 ngày 30/6/2009 do ông đại diện hộ gia đình đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguồn gốc đất do đăng ký cấp đổi đồng loạt năm 2009.

[3.2] Về diện tích đất tranh chấp và thực tế sử dụng: Theo quy định tại Điều 246 Bộ luật dân sự 2015 thì quyền sở hữu đối với bất động sản liền kề được xác lập do địa thế tự nhiên, theo quy định của luật, theo thỏa thuận hoặc theo di chúc. Trong vụ kiện này thì ranh giới giữa hai bên không còn có vật gì làm mốc giới được hai bên thừa nhận, do đó phải căn cứ vào các chứng cứ là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hồ sơ địa chính được lưu giữ, hiện trạng và diện tích thực tế các bên đang sử dụng để xác định.

Theo bản đồ địa chính khu đất trích đo ngày 30/3/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C thì diện tích đất các bên tranh chấp có diện tích thực đo là 28.6m².

- Thực tế anh T đang sử dụng phần đất có diện tích 1693.4m² (số 1) so với diện tích được cấp là 1722,2m² (thiếu 28,8m²), nếu cộng thêm phần diện tích tranh chấp là 28,6m² thì có tổng diện tích là 1.722m² (thiếu 20cm²)

- Thực tế hộ ông Mười B đang sử dụng phần đất có diện tích 7.560,4m² (số 3 +4 +5) so với diện tích được cấp là 7059m² (dư 501,4m²) nếu cộng thêm phần diện tích tranh chấp là 28,6m² thì có tổng diện tích là 7589m² (dư 530m²)

[4] Xét thấy ranh đất của hai bên sử dụng ổn định từ khi anh T nhận chuyển nhượng đất của H cho đến khi ông Mười B tự ý làm hàng rào giáp đất ông T năm 2017 nên mới phát sinh tranh chấp. Tại phiên tòa, ông Mười B cho rằng làm hàng rào theo đúng trụ đá làm ranh giữa hai bên nhưng thừa nhận có sơ suất khi không có kêu anh T ra chứng kiến thống nhất ranh. Đại diện nguyên đơn không đồng ý, cho rằng ông Mười B tự ý thay đổi vị trí trụ đá khi làm hàng rào, dù ông Mười B không thừa nhận, tuy nhiên ranh giới đất theo đại diện của anh T yêu cầu là phù hợp nội dung xác nhận của địa chính xã Ngũ Hiệp là ông Huỳnh Hữu L, phù hợp với vị trí ranh và hình thể thửa đất được cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh T và ông Mười B và biên bản đo đạc đất tranh chấp ngày 22/5/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C nên có căn cứ chấp nhận.

[5] Từ kết quả thẩm định đo đạc theo chỉ ranh của từng bên như phân tích ở trên, đối chiếu, so sánh với diện tích thực tế các bên đang sử dụng, hình thể và diện tích đất được cấp theo giấy đất dẫn đến kết quả là nếu cộng thêm phần diện tích đang tranh chấp (số 2) thì đất anh T đủ chiều ngang (13,7m²) và tương đối đủ diện tích 1.722m² (thiếu 20cm²). Đất ông Mười B đang sử dụng đã dư 501,4m² nếu cộng thêm phần diện tích tranh chấp là 28,6m² thì có tổng diện tích là 7589m² (dư 530m²) nên yêu cầu của anh T được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ngày 05/02/2020 của Hội đồng định giá tài sản thì trên đất tranh chấp có: 81,80m x 1,5m = 122,7m² hàng rào trụ đá gắn lưới B40 do ông Mười B tự ý xây dựng trên đất tranh chấp, đây là hàng rào không kiên cố có thể di dời được. Tại phiên tòa đại diện nguyên đơn yêu cầu di dời hàng rào trả lại đất tranh chấp là phù hợp nên chấp nhận.

[6] Xét người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng N chưa yêu cầu giải quyết quyền lợi trong vụ kiện này nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[7] Xét người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị T, anh Nguyễn Văn Minh T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ để T bày ý kiến liên quan nhưng vắng mặt không lý do nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[8] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nội dung vụ án, phù hợp quy định pháp luật và nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[9] Về án phí: Ông Nguyễn Văn Mười B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí và lệ phí Tòa án do yêu cầu của anh T được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Khoản 2 Điều 26, Điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 95, 166, 170, 203 của Luật đất đai năm 2013; Điều 246 bộ luật dân sự 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Trần Phước T.

1. Buộc hộ ông Nguyễn Văn Mười B (thành viên trong hộ gồm: Ông Nguyễn Văn Mười B, bà Lê Thị T, anh Nguyễn Văn Minh V, anh Nguyễn Văn Minh T1) phải di dời 122,7m² hàng rào trụ đá gắn lưới B40 để giao trả lại cho anh Trần Phước T phần đất có diện tích 28,6m² (ký hiệu số 2), là một phần diện tích của thửa đất số 440, tờ bản đồ số 37, diện tích 1.722,2m² tọa lạc tại ấp T, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang do anh T đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo bản đồ địa chính khu đất trích đo ngày 30/3/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Cai Lậy, (có sơ đồ kèm theo). Có tứ cận:

- Đông: Giáp đất Trần Phước T.
 - Tây: Giáp đất ông 13.
 - Nam: Giáp đường bê tông.
 - Bắc: Giáp đất Trần Phước T;
- Ngày khi án có hiệu lực pháp luật.

2. Về án phí: Ông Nguyễn Văn Mười B phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn lại cho anh T 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0005006 ngày 17/01/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

3. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 02 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Tiền Giang;
- VKSND huyện Cai Lậy;
- Chi cục THADS huyện Cai Lậy;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;

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

(đã ký)

Hà Văn Phúc