

Bản án số: 15/2021/DS-ST

Ngày: 31/03/2021

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

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN MỸ XUYÊN, TỈNH SÓC TRĂNG**

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

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Mai Thị Dương Hải

- *Các Hội thẩm nhân dân:*

Ông Bùi Anh Đức

Bà Lý Thị Đào

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Tô Văn Đăng – Thư ký Tòa án.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa:* Bà Huỳnh Thị Mỹ Liên – Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 3 năm 2021 tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 79/2020/TLST-DS, ngày 03 tháng 7 năm 2020 về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất về ranh đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 24/2021/QĐXXST-DS, ngày 22 tháng 02 năm 2021, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông **Sử Văn L**, sinh năm 1967 (Có mặt).

Địa chỉ : Số 74 P, ấp C, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

- *Bị đơn:* Bà **Trần Thị H**, sinh năm 1932 (Vắng mặt).

Địa chỉ : Số 76 P, ấp C, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

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

1/ Ông **Ngô Phước L**, sinh năm 1966. (Vắng mặt).

2/ Bà **Nguyễn Bích T**, sinh năm 1971. (Vắng mặt).

3/ Bà **Võ Thị N**, sinh năm 1972. (Vắng mặt).

4/ Anh **Ngô Phước T1**, sinh năm 1997. (Vắng mặt).

5/ Chị **Ngô Thị H**, sinh năm 2000. (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số 76 P, ấp C, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

**NỘI DUNG VỤ ÁN**

- Trong đơn khởi kiện đề ngày 22/6/2020 và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông Sử Văn L trình bày:

Nguyên cha ông là Sử Văn V có đứng tên quyền sử dụng thửa đất số 19, tờ bản đồ số 31, diện tích 127,3m<sup>2</sup>, được cấp giấy chứng nhận QSDĐ vào năm 2003. Đến năm 2019 thì cha ông chết và ông làm thủ tục thừa kế và được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 11/10/2019, thửa 19, tờ bản đồ số 31, diện tích 127,3m<sup>2</sup>. Phần đất này giáp với đất của bà Trần Thị H. Đến ngày 23/4/2020 thì bà Hoài sửa nhà lấn chiếm phần đất của ông có chiều ngang là 0,4m, dài 20,45m. Nay ông yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Hoài hoàn trả cho ông phần đất lấn chiếm có chiều ngang là 0,4m, dài là 20,45m.

- Tại biên bản lấy L khai ngày 26/01/2021 bị đơn bà Trần Thị H trình bày:

Nguồn gốc phần đất tranh chấp là của gia đình bà sử dụng từ xưa tới nay còn phần căn nhà của ông L thì trước đây ông L mua của bà Nghĩa. Nay ông L yêu cầu bà hoàn trả phần đất chiều ngang 0,4m, dài 20,45m bà không đồng ý trả đất theo yêu cầu của ông L vì bà không chiếm đất của ông L.

- Ý kiến phát biểu của kiểm sát viên về việc giải quyết vụ án là đề nghị HĐXX chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn bà Hoài trả lại cho nguyên đơn phần đất lấn chiếm theo số đo thực tế là 0,39m<sup>2</sup>, không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu bị đơn hoàn trả phần đất có chiều ngang đầu đất 0,25m, ngang cuối đất là 0,15m, diện tích là 5,81m<sup>2</sup>. Ngoài ra đối với việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và việc tuân theo pháp luật của những người tham gia tố tụng, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Riêng về thời hạn chuẩn bị xét xử có vi phạm khoản 1 Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ 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:

- **Về thủ tục tố tụng:** Đối bị đơn bà Trần Thị H và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Phước L, bà Nguyễn Bích T, bà Võ Thị N, ông Ngô Phước T1, bà Ngô Thị Huệ L đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng của Tòa án cho các đương sự nêu trên nhưng họ vẫn vắng mặt không lý do. Vì vậy áp dụng điểm b, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 xét xử vắng mặt đối với bị đơn và những người liên quan trên theo quy định của pháp luật.

- **Về nội dung:**

\* Xét yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Trần Thị H hoàn trả lại phần ranh đất lấn chiếm chiều ngang 0,4m, dài 20,45m tại thửa số

19 tờ bản đồ số 31 tọa lạc tại ấp C, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng HĐXX xét thấy:

[1] Về diện tích phần đất đang tranh chấp: Phần đất tranh chấp giữa ông L và bà H là phần đất nằm giữa hai thửa đất là thửa số 19 của ông L và thửa 41 của bà H, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại ấp C, thị trấn M, huyện M. tỉnh Sóc Trăng. Theo kết quả đo đạc, thẩm định của Tòa án thì phần đất tranh chấp có số đo thực tế là  $6,2m^2$ , có tứ cận như sau:

- \* Hướng đông giáp đường Phan Thanh Giản có số đo 0,4m.
- \* Hướng tây giáp đất bà Âu Thị Hồng H có số đo 0,15m.
- \* Hướng nam giáp đất bà Trần Thị H đang sử dụng có số đo 19,1m.
- \* Hướng bắc giáp phần đất ông Sử Văn L đang sử dụng có số đo 18,9m.

Ông L thống nhất với kết quả đo đạc, thẩm định phần đất tranh chấp có số đo thực tế là  $6,2m^2$ . Ông L yêu bà L hoàn trả lại cho ông phần đất tranh chấp có số đo thực tế là  $6,2m^2$  này.

[2] -Xét về nguồn gốc phần đất tranh chấp: Phía ông L thì cho rằng nguồn gốc phần đất tranh chấp là của cha ông là ông Sử Văn V sau khi qua đời để lại cho ông và ông đã được Sở Tài Nguyên và môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2019, diện tích là  $127,3m^2$  trong này có  $6,2m^2$  là phần đất đang tranh chấp. Còn phía bà H thì cho rằng phần đất tranh chấp có nguồn gốc là của gia đình bà sử dụng từ trước tới nay nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận QSDĐ.

[3] -Xét về quá trình sử dụng đất thì thấy: Phần đất tranh chấp diện tích  $6,2m^2$  là phần ranh đất nằm giữa hai hộ ông L và bà H, phía gia đình ông L đã sử dụng phần đất này từ năm 2003 cho tới năm 2020 mới xảy ra tranh chấp ranh với nhau. Trong quá trình sử dụng thì giữa hai bên đã xây dựng nhà hai bên chỉ chừa một lối nhỏ có chiều ngang đầu đất là 0,4m, chiều ngang cuối đất là 0,15m, dài là 19m, theo số đo thực tế là  $6,2m^2$ .

[4]- Xét về hiện trạng phần đất tranh chấp: Hiện tại trên phần đất tranh chấp không có xây dựng hay trồng cây gì mà chỉ là một hẻm nhỏ nằm giữa hai căn nhà tường của ông L và bà H.

[5] - Xét về trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận QSDĐ: Đối với phần đất do ông L đang sử dụng đứng tên trong giấy chứng nhận QSDĐ được cấp năm 2019, có tổng diện tích  $127,3m^2$ . Đối với phần đất của bà H đang sử dụng có diện tích  $125,5m^2$  thì chưa được cấp giấy chứng nhận QSDĐ.

Theo văn bản số 122/VPĐK-ĐC, ngày 29/3/2021 của Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Sóc Trăng thì trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho ông Sử Văn L là cấp đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật.

Tại công văn số 226, ngày 29/3/2021 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Mỹ Xuyên trả L công văn cho Tòa án là phần đất hiện nay bà Hoài đang sử dụng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[6] Hội đồng xét xử xét thấy: Phía nguyên đơn cho rằng ranh đất của nguyên đơn là toàn bộ phần đất trống giữa hai căn nhà của ông và bà H có chiều ngang đầu đất là 0,4m, ngang cuối đất là 0,15m, dài 19m, theo số đo thực tế là

6,2m<sup>2</sup>. Phía bà H thì cho rằng phần đất tranh chấp là của gia đình bà đã sử dụng từ xưa tới nay.

Xét thấy, sau khi đo đạc, thẩm định tại chỗ đối với phần đất hiện tại ông L đang sử dụng tại thửa 19, tờ bản đồ số 31 thì thấy ông L đang sử dụng theo số đo thực tế 133,5m<sup>2</sup> (chưa tính phần đất tranh chấp) là dư so với với chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông L được cấp là 6,2m<sup>2</sup>. Tuy nhiên trong vụ án này các đương sự tranh chấp về ranh đất do đó cần phải xem xét về chiều ngang của thửa đất. Qua đo đạc thì chiều ngang phần đất ông L đang sử dụng có chiều ngang đầu thửa đất là 4,28m (chưa tính phần đất tranh chấp), nhưng trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông L được cấp chiều ngang đầu thửa đất là 4,43m. Như vậy so với giấy chứng nhận QSDĐ mà ông L được cấp thì chiều ngang đầu thửa đất của ông L thiếu 0,15m chiều ngang. Do đó việc ông L cho rằng bà H lấn chiếm ranh đất của ông có chiều ngang 0,4m, dài 19m, diện tích 6,2m<sup>2</sup> là không chính xác, vì đất ông L chỉ thiếu chiều ngang đầu thửa đất là 0,15m còn chiều ngang cuối đất thì so với giấy chứng nhận ông L được cấp là 05m, hiện tại số đo thực tế ông L đang sử dụng chiều ngang cuối thửa đất cũng là 05m, như vậy chiều ngang cuối thửa đất của ông L là đủ theo giấy được cấp. Vì vậy HĐXX chỉ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông L, buộc bị đơn phải hoàn trả cho nguyên đơn chiều ngang đầu thửa đất là 0,15m, dài 19m, diện tích là 0,39m<sup>2</sup> thì mới phù hợp và đúng quy định của pháp luật. Không chấp nhận phần đất còn lại trong phần đất tranh chấp mà ông L yêu cầu có chiều ngang đầu đất là 0,25m, chiều ngang cuối đất là 0,15m, diện tích 5,81m<sup>2</sup>.

Mặt khác do thửa đất của bà H chưa được cấp giấy chứng nhận QSDĐ vì vậy không có căn cứ để xem xét chiều ngang, chiều dài thửa đất này mà chỉ xem xét đối với phần đất của ông L đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ để làm căn cứ giải quyết vụ việc.

Từ những phân tích nêu trên Hội đồng xét xử thấy yêu cầu khởi kiện của ông Sử Văn L là chưa đủ căn cứ, vì vậy HĐXX chỉ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông L là phù hợp và đúng quy định của pháp luật.

[7]- Về án phí: Căn cứ khoản 2, khoản 4 Điều 26, điểm đ, khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 48 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 thì ông L phải chịu án phí đối với một phần yêu cầu khởi kiện không được Tòa án chấp nhận số tiền án phí không có giá ngạch là 300.000đ, còn đối với bà H là người cao tuổi, tuy nhiên bà H không hợp tác và không có đơn xin miễn án phí, do đó bà H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000đ.

[8] - Về chi phí thẩm định, định giá tài sản: Vì yêu cầu của nguyên đơn chỉ được chấp nhận một phần nên căn cứ vào khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì nguyên đơn phải chịu 1/2 chi phí thẩm định, định giá số tiền là 1.668.155đ, bị đơn phải chịu 1/2 chi phí thẩm định giá số tiền là 1.518.155đ. Do nguyên đơn đã nộp tạm ứng trước số tiền trên nên bị đơn phải nộp lại để trả lại cho nguyên đơn số tiền là 1.668.155đ.

[9] Đối với ý kiến của Kiểm sát viên về việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử và thư ký phiên tòa; Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng tại phiên tòa và ý kiến về việc giải quyết vụ án là có căn cứ nên Hội đồng

xét xử chấp nhận. Ngoài ra trong quá trình giải quyết vụ án có vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử theo quy định tại khoản 1 Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự sẽ được rút kinh nghiệm, khắc phục trong thời gian tới.

*Vì các lẽ trên.*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

- Áp dụng Khoản 9 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35; Khoản 1 Điều 39; Điều 147; khoản 1 Điều 157; Điều 158; Khoản 1 Điều 165; Điều 166; điểm b, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 271; Khoản 1 Điều 273; Điều 278 và khoản 1 Điều 280 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

- Điều 175 BLDS năm 2015.

- Khoản 1 Điều 203 Luật đất đai năm 2013.

- Khoản 4 Điều 26, điểm d khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

### **Tuyên xử:**

1/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Sử Văn L.

2/ Buộc bị đơn bà Trần Thị H phải có trách nhiệm hoàn trả cho ông Sử Văn L phần đất lấn chiếm tọa lạc tại thửa đất số 19, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại ấp C, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng do ông Sử Văn L đứng tên trong giấy chứng nhận QSDĐ, theo đo đạc thực tế là 0,39m<sup>2</sup>, có tứ cận như sau:

- \* Hướng đông giáp đường Phan Thanh Giản có số đo 0,15m.
- \* Hướng tây giáp đất bà Âu Thị Hồng H là góc nhọn không có số đo.
- \* Hướng nam giáp đất bà Trần Thị H đang sử dụng có số đo 18,9m.
- \* Hướng bắc giáp phần đất ông Sử Văn L đang sử dụng có số đo 18,9m.

2/ Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu bị đơn hoàn trả phần đất có diện tích 5,81m<sup>2</sup> có tứ cận như sau:

- \* Hướng đông giáp đường Phan Thanh Giản có số đo 0,25m.
- \* Hướng tây giáp đất bà Âu thị Hồng H có số đo 0,15m.
- \* Hướng nam giáp đất bà Trần Thị H đang sử dụng có số đo 19,1m.
- \* Hướng bắc giáp phần đất tranh chấp có số đo 18,9m.

3/ Án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn ông Sử Văn L phải chịu án phí là 300.000đ nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0005468, ngày 01/7/2020 của Cơ quan Thi hành án dân sự huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng. Như vậy ông L đã nộp đủ án phí.

- Bị đơn bà Trần Thị H phải chịu án phí là 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

4/Về chi phí thẩm định, định giá tài sản: Vì yêu cầu của nguyên đơn chỉ được chấp nhận một phần nên nguyên đơn phải chịu 1/2 chi phí thẩm định, định giá số tiền là 1.518.155đ, bị đơn phải chịu 1/2 chi phí thẩm định giá số tiền là 1.518.155đ. Do nguyên đơn đã nộp tạm ứng trước số tiền trên nên bị đơn phải nộp lại để trả lại cho nguyên đơn số tiền là 1.518.155đ.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án, riêng các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được hoặc ngày bản án được niêm yết theo quy định để yêu cầu Toà án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm.

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, 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, 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:**

- Các đương sự;
- VKSND huyện Mỹ Xuyên;
- Chi cục THADS huyện MX;
- Lưu hồ sơ vụ án;

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**

Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa

**Mai Thị Dương Hải**