

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ LẠNG SƠN  
TỈNH LẠNG SƠN**

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

Bản án số: 13/2020/DS-ST  
Ngày 27 - 8 - 2020  
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất.

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ LẠNG SƠN, TỈNH LẠNG SƠN**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Lương Đình Phương

*Các Hội thẩm nhân dân:*

Ông Hoàng Thế Hiên;

Bà Nguyễn Thị Loan.

***Thư ký phiên tòa:*** Ông Dương Hữu Hà - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn.

***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn tham gia phiên tòa:*** Bà Dương Thu Hải - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 8 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 37/2020/TLST-DS ngày 14 tháng 5 năm 2020 về việc Tranh chấp quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 25/2020/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 8 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 25/2020/QĐST-DS ngày 26 tháng 8 năm 2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Hoàng Bích H, sinh năm 1966; địa chỉ: Nhà số X, ngách Y (ngõ Y1 cũ), đường B, tổ X1, khối X2, phường Đ, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn, có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Lành Thị T; địa chỉ: Thôn C, xã M, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn, vắng mặt.

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

1. Bà Dương Thị H, sinh năm 1944 (là mẹ chồng của bà Hoàng Bích H); địa chỉ: Nhà số X, ngách Y (ngõ Y1 cũ), đường B, tổ X1, khối X2, phường Đ, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn, vắng mặt.

2. Ông Hoàng Văn T2, sinh năm 1937 (là bố chồng của bà Hoàng Bích H); địa chỉ: Nhà số X, ngách Y (ngõ Y1 cũ), đường B, tổ X1, khối X2, phường Đ, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn, vắng mặt.

3. Anh Hoàng H Đ, sinh năm 1988 (là con của bà Hoàng Bích H); địa chỉ: Nhà số X, ngách Y (ngõ Y1 cũ), đường B, tổ X1, khối X2, phường Đ, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn, vắng mặt.

4. Chị Hoàng Thị Thùy D, sinh năm 1993 (là con của bà Hoàng Bích H); địa chỉ: Nhà số X, ngách Y (ngõ Y1 cũ), đường B, tổ X1, khối X2, phường Đ, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn, vắng mặt.

*Người đại diện hợp pháp của bà Dương Thị H, ông Hoàng Văn T2, anh Hoàng Hợp Đ, chị Hoàng Thị Thùy D:* Bà Hoàng Bích H là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 01/6/2020), có mặt.

5. Chị Nông Thị N, sinh năm 1985; địa chỉ: Số K, đường B, Tổ K1, khối K2, phường Đ, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn, có mặt.

6. Bà Trần Thị P, sinh năm 1940; địa chỉ: Thôn K2, xã M, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn, có mặt.

7. Ủy ban nhân dân xã M, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn.

*Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân xã M:* Bà Lương Thị H, chức vụ Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã M, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn là người đại diện theo pháp luật, vắng mặt.

*Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân xã M:* Bà Lương Thị Tuyết là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền 03/8/2020), vắng mặt.

8. Chị Hoàng Thúy N, sinh năm 1983 (là con của bà Lành Thị T); địa chỉ: Thôn C, xã M, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn, vắng mặt.

9. Anh Kiên Văn V, sinh năm 1985 (là con rể của bà Lành Thị T); địa chỉ: Thôn C, xã M, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn, vắng mặt.

10. Chị Hoàng Kim C, sinh năm 1980 (là con của bà Lành Thị T); địa chỉ: Thôn C, xã M, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn, vắng mặt.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Hoàng Bích H như sau:* Về nguồn gốc thửa đất số P, tờ bản đồ số P1, diện tích 139,2 m<sup>2</sup> tại thôn C, xã M, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn trước đây là của vợ chồng ông Hoàng Văn H1 và bà Trần Thị P, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thửa đất đó giáp với đất bà Lành Thị T. Sau đó vào năm 2017, vợ chồng ông Hoàng Văn H1 và bà Trần Thị P đã bán thửa đất trên cho bà Nông Thị N, cũng trong năm 2017, đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nông Thị N. Khi bán đất cho bà N thì bà P cũng chỉ phần đất bán đến hết phần bờ đất cao hơn so với đất bà Lành Thị T. Đến tháng 11/2018, bà H đã mua thửa đất trên của bà Nông Thị N, bà N cũng chỉ phần đất bán cho bà H là đến hết phần bờ đất cao hơn so với đất bà Lành Thị T, đúng theo diện tích được cấp trong bìa đỏ là 139,2m<sup>2</sup>. Sau khi chồng bà H là ông Hoàng Dương T chết vào năm 2019, ngày 14/01/2020, thửa đất đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lạng Sơn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Hoàng Bích H.

Từ lúc mua với bà Nông Thị N, bà H chỉ mua đến hết phần bờ đất cao hơn so với đất bà Lành Thị T, đúng theo diện tích 139,2m<sup>2</sup>. Bà H không lấn sang đất bà T, nay bà T lại bắt bà H phải lùi lại hết bờ ruộng bà H không đồng ý, bà yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Lành Thị T trả lại diện tích đất và chấm dứt hành vi cản trở bà H sử dụng 18,8m<sup>2</sup> đất theo Tòa án đã thẩm định.

*Ý kiến của bị đơn bà Lành Thị T như sau:* Gia đình bà T có thửa đất tại thôn C, xã M, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn canh tác từ năm 1971 đến nay không tranh chấp với ai, về bờ ruộng giữa các bên giáp ranh vẫn nguyên không có gì thay đổi, xê dịch. Nay bà Hoàng Bích H từ nơi khác đến kiện đòi đất là hoàn toàn vu khống, sai sự thật.

*Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nông Thị N như sau:* Bà N là em dâu của bà Hoàng Bích H. Vào năm 2017, bà N có mua đất với ông Hoàng Văn H1; trú tại thôn K2, xã M, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn, tổng cộng là 727m<sup>2</sup>, trong đó có cả thửa đất số P tại thôn C, xã M, thành phố L sau này bà N bán cho bà H. Khi bán đất cho bà N thì ông Hòa bán đến hết phần bờ cao là ranh giới giáp với đất bà Lành Thị T thời điểm đó bà T cũng đồng tình với phần ranh giới đó. Sau đó bà N cũng đã cho tiến hành đo đạc để làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tính đến hết phần bờ cao là ranh giới giáp với đất bà Lành Thị T thì diện tích trùng khớp với diện tích trong sổ là 727m<sup>2</sup>.

Khoảng tháng 11/2018 thì bà N bán cho bà Hoàng Bích H thửa đất số P, tờ bản đồ số P1, diện tích 139,2 m<sup>2</sup> tại thôn C, xã M, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn. Khi bán đất cho bà H thì bà N cũng xác định ranh giới đất đến hết phần bờ ruộng là ranh giới giáp với đất bà Lành Thị T. Tính đến hết phần bờ ruộng trên cao diện tích đất là 139,2m<sup>2</sup>, đúng theo trích đo và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi bà N bán đất cho bà H thì bà T cùng các con có biết và cũng đồng ý với phần ranh giới đó. Ngoài ra từ trước đến khi bán đất cho bà H về phần ranh giới đất của bà N với đất bà T thì phần đất của bà N có bờ cao hơn và bà N cũng không lấn sang đất của bà T.

Nay bà H có yêu cầu buộc bà T trả lại cho bà H 18,8m<sup>2</sup> bà N nhất trí, vì đất của bà N bán cho bà H đến hết phần bờ cao là ranh giới giáp với đất bà Lành Thị T là đúng 139,2m<sup>2</sup>, đúng với diện tích đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

*Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã M, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn như sau:* Diện tích đất tranh chấp 18,8m<sup>2</sup> nằm trong diện tích của thửa đất số P, tờ bản đồ số P1 bản đồ địa chính xã M, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Hoàng Bích H. Thửa đất P của bà Hoàng Bích H giáp với thửa đất P2 của hộ bà Lành Thị T thuộc bản đồ số P1 bản đồ địa chính xã M, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn đo vẽ năm 1998 không có bờ ở giữa hai thửa đất.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Lạng Sơn phát biểu ý kiến:* Việc tuân theo pháp luật, trong quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân, Thư ký và nguyên đơn đã chấp hành đúng các quy định của pháp luật, còn bị đơn và

người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chưa thực hiện theo quy định. Về quan điểm giải quyết vụ án, qua xác định diện tích đất tranh chấp 18,8m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số P, tờ bản đồ P1 của thôn C, xã M, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lạng Sơn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Hoàng Bích H và diện tích đất trên không phải là đất bờ chung mà là thuộc thửa đất bên trên. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Bích H buộc hộ bà Lành Thị T trả lại diện tích đất 18,8m<sup>2</sup> cho hộ bà Hoàng Bích H. Về chi phí định giá và thẩm định tài sản buộc bà Lành Thị T phải chịu và chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà Hội đồng xét xử nhận định như sau.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:**

[1] Về thủ tục tố tụng, vụ án Tranh chấp quyền sử dụng đất là thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân giải quyết theo quy định tại khoản 9 Điều 26; Điều 35; Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Do đó, vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân thành phố L, tỉnh Lạng Sơn giải quyết, xét xử sơ thẩm. Trong quá trình giải quyết vụ án các đương sự đều chấp hành theo quy định của pháp luật, tại phiên tòa bà Lành Thị T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ và bà Lành Thị T có đơn xin xét xử vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vụ án theo quy định tại Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về thửa đất tranh chấp là đất ranh giới, theo sơ đồ thửa đất thì diện tích đất tranh chấp nằm trong thửa đất số P thuộc tờ bản đồ số P1 thôn C, xã M, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn, có các phía tiếp giáp sau: Phía Bắc giáp đất bà Lành Thị T có chiều dài đường gấp khúc dài 0,68m + 4,69m + 2,59m + 3,44m (được nối từ các điểm CDEFG); phía Nam giáp đất bà Hoàng Bích H dài 6,47m + 2,79m + 1,25m + 0,78m + 2,14m (được nối từ các điểm MLKG); phía Đông giáp đất bà Lành Thị T dài 6,12m + 6,35m (được nối từ các điểm ABC); phía Tây giáp đất bà Hoàng Bích H dài 6,66m + 4,15m + 1,39m + 0,82m + 0,50m (được nối từ các điểm MNA), tổng diện tích 18,8m<sup>2</sup> (có sơ đồ kèm theo). Hiện trạng thửa đất tranh chấp là bờ vườn, đất hộ bà H phía bên trên, độ cao chênh lệch trung bình khoảng từ 30cm đến 40cm so với đất hộ bà Lành Thị T phía bên dưới.

[3] Về thửa đất tranh chấp nêu trên, nguồn gốc là đất vườn của hộ ông Hoàng Văn H1 và bà Trần Thị P, năm 2017 ông Hòa, bà P bán cho bà Nông Thị N và chuyển mục đích sử dụng là đất ở nông thôn, năm 2018 bà Nông Thị N bán lại cho bà Hoàng Bích H, đến ngày 06/11/2018 bà Hoàng Bích H, ông Hoàng Dương T được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố L, tỉnh Lạng Sơn xác nhận đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Nông Thị N tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 503993 ngày 20/12/2017 của Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Lạng Sơn cấp cho bà Nông Thị N. Ngày 14/01/2020

bà Hoàng Bích H được Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Lạng Sơn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (cấp nhận thừa kế phần của ông Hoàng Dương T) số CR 329535, thửa đất số P, tờ bản đồ P1; địa chỉ thôn C, xã M, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn, diện tích đất là 139,2m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng là đất ở nông thôn. Từ khi mua, bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Nông Thị N, bà Hoàng Bích H vẫn quản lý, sử dụng thửa đất, tuy nhiên khi tiến hành xây quây thửa đất thì bà Lành Thị T không cho xây xuống phần đất theo sơ đồ thửa đất bà H đã mua với bà N, mà buộc bà H lùi vào bên trong bờ vườn về phía đất bà H đang sử dụng, nên hai bên đã xảy ra tranh chấp. Bà Hoàng Bích H khởi kiện yêu cầu bà Lành Thị T trả lại diện tích đất theo sơ đồ thửa đất P của bà H. Bà Lành Thị T không nhất trí, bà T cho rằng đất bờ ruộng là ranh giới của hai thửa đất, do đó bà H chỉ được sử dụng đất trong bờ của thửa đất. Qua đối chiếu với hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Hoàng Bích H và bà Lành Thị T và sơ đồ thửa đất số P, P2, nhận thấy hai thửa đất P và P2 liền nhau và ranh giới là chân bờ bên dưới của thửa đất P và không có đất bờ làm ranh giới chung. Như vậy có nghĩa là thửa đất P ranh giới tính từ chân bờ vườn thửa đất P2 của bà T trở về phía thửa đất bà H. Thứ hai, theo quy định khi các hộ gia đình canh tác hai thửa đất liền kề địa hình không ngang bằng nhau thì bờ vườn thuộc về hộ đang canh tác thửa đất vườn bên trên quản lý, sử dụng để tránh việc hộ gia đình canh tác thửa đất bên dưới cày, cuốc đất lấn chiếm lên thửa đất bên trên. Do đó, yêu cầu của bà Hoàng Bích H là có căn cứ.

[4] Từ những nhận định trên, nhận thấy yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Bích H là đúng pháp luật nên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Bích H, buộc hộ bà Lành Thị T chấm dứt việc tranh chấp và trả lại thửa đất có tổng diện tích 18,8m<sup>2</sup> cho hộ bà Hoàng Bích H.

[5] Về chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản: Do yêu cầu nguyên đơn được chấp nhận nên không phải chịu chi phí thẩm định, định giá tài sản, bị đơn phải chịu chi phí thẩm định và định giá tài sản theo quy định của pháp luật. Tổng chi phí là 7.000.000 đồng, bà Hoàng Bích H đã nộp 7.000.000 đồng tiền tạm ứng, nay buộc bà Lành Thị T phải hoàn trả lại tiền tạm ứng chi phí thẩm định và định giá tài sản cho bà Hoàng Bích H là 7.000.000 đồng.

[6] Về nghĩa vụ chịu án phí: Yêu cầu của nguyên đơn bà Hoàng Bích H được chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Bị đơn bà Lành Thị T phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận. Trả lại cho bà Hoàng Bích H 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu tiền tạm ứng số AA/2015/0002231 ngày 13/5/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố L, tỉnh Lạng Sơn.

[7] Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định tại Điều 271 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào các Điều 158; 164; 165; khoản 1 Điều 166 và Điều 174; 175; 176 của Bộ luật Dân sự; Điều 99, 100 và Điều 105, 166, 203 của Luật Đất đai;

Căn cứ khoản 9 Điều 26; Điều 35; Điều 39; khoản 4 Điều 147; Điều 157; 165; 271 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Khoản 2 Điều 26; điểm a khoản 2 Điều 27 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Bích H buộc hộ Lành Thị T phải chấm dứt tranh chấp và trả lại thửa đất tranh chấp có các phía tiếp giáp sau: Phía Bắc giáp đất bà Lành Thị T có chiều dài đường gấp khúc dài 0,68m + 4,69m + 2,59m + 3,44m (được nối từ các điểm CDEFG); phía Nam giáp đất bà Hoàng Bích H dài 6,47m + 2,79m + 1,25m + 0,78m + 2,14m (được nối từ các điểm MLKG); phía Đông giáp đất bà Lành Thị T dài 6,12m + 6,35m (được nối từ các điểm ABC); phía Tây giáp đất bà Hoàng Bích H dài 6,66m + 4,15m + 1,39m + 0,82m + 0,50m (được nối từ các điểm MNA), tổng diện tích 18,8m<sup>2</sup> (có sơ đồ kèm theo).

2. Về chi phí tố tụng: Buộc bà Lành Thị T phải hoàn trả lại số tiền chi phí thẩm định, định giá tài sản cho bà Hoàng Bích H là 7.000.000 đồng (*Bảy triệu đồng*). Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và bà Hoàng Bích H có đơn yêu cầu thi hành án nếu bà Lành Thị T không thi hành xong khoản tiền trên thì còn phải trả lãi tương ứng với số tiền chậm trả theo quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

3. Về án phí:

- Bà Lành Thị T phải chịu 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm để nộp ngân sách Nhà nước.

- Trả lại cho bà Hoàng Bích H 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu tiền tạm ứng số AA/2015/0002231 ngày 13/5/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn.

4. Về quyền kháng cáo:

Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo những vấn đề liên quan trực tiếp đến quyền lợi, nghĩa vụ của mình trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo những vấn đề liên quan trực tiếp đến quyền lợi, nghĩa vụ của

mình trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

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 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:***

- Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Lạng Sơn;
- Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn;
- Nguyên đơn, bị đơn;
- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự;
- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Lương Đình Phương**