

TÒA ÁN NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TỈNH TIỀN GIANG Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 49/2017/DS-ST

Ngày: 22/6/2017

V/v tranh chấp: “*Quyền sử dụng đất (ranh)*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà **Võ Thị Thu Thủy**.
- *Các Hội thẩm nhân dân:* - Ông **Nguyễn Văn Nguyễn**.
- Bà **Lý Ngọc Lan**.
- *Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa:* Ông **Trần Quang Minh** – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.
- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:* Ông **Huỳnh Văn Hoàng** – Kiểm sát viên.

Vào các ngày 15 và 22 tháng 6 năm 2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 12/2017/TLST-DS ngày 23/02/2017 về tranh chấp: “*Quyền sử dụng đất (ranh)*”.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 19/2017/QĐST-DS ngày 03/5/2017, giữa các đương sự:

- * Nguyên đơn: - Bà **Huỳnh Thị Mỹ K**, sinh năm 1971; (có mặt)
- Ông **Trương Hoàng H**, sinh năm 1969; (có mặt)

Cùng địa chỉ: 37/3 Đường Đ, phường S, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

* Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư **Lê Thành Đ** – Văn phòng luật sư Bình N thuộc Đoàn luật sư thành phố Cần Thơ. (có mặt)

- * Bị đơn: Ông **Phạm Văn N**, sinh năm 1952; (có mặt)

Địa chỉ: 30, đường G, tổ N, ấp B, xã T, thành phố M, Tiền Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư **Nguyễn Văn T** – Văn

phòng luật sư Nguyễn Văn T thuộc Đoàn luật sư tỉnh Tiền Giang. (có mặt)

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà **Triệu Thị T**, sinh năm 1956;

Địa chỉ: 30, đường G, tổ N, ấp B, xã T, thành phố M, Tiền Giang.

Đại diện theo uỷ quyền của bà T: Ông **Trần Văn T**, sinh năm 1953; (có mặt)

Địa chỉ: 248/2A, tổ T, ấp L, xã P, thành phố M, Tiền Giang.

- Ông **Phạm Minh H**, sinh năm 1977; (xin vắng mặt)

- Ông **Phạm Minh T**, sinh năm 1981; (xin vắng mặt)

Địa chỉ: 30, đường G, tổ N, ấp B, xã T, thành phố M, Tiền Giang.

- Bà **Phạm Kim N**, sinh năm 1979; (xin vắng mặt)

Địa chỉ cư trú: 2426 E D G Tx 75044 USA.

Địa chỉ tạm trú: 30, đường G, tổ N, ấp B, xã T, thành phố M, Tiền Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện ngày 08/4/2014, bản tự khai và biên bản hoà giải, nguyên đơn bà Huỳnh Thị Mỹ K và ông Trương Hoàng H trình bày:*

Năm 2007, ông bà có nhận chuyển nhượng của ông Phạm Văn B một căn nhà cấp 4 được xây trên thửa đất số 207, tờ bản đồ số 7, diện tích 287,88 m², đất trồng cây lâu năm và được UBND thành phố M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 03049 ngày 30/11/2007, phần đất bà sử dụng có cạnh hướng Bắc giáp với thửa đất ông Phạm Văn N, ranh giới giữa hai thửa đất là hàng rào trụ bê tông, lưới B40 do ông Phạm Văn B làm trước đó.

Phần giữa căn nhà và hàng rào là khoản đất trống có chiều ngang 0,70m x chiều dài 25,9m, trong quá trình sử dụng do bà không sử dụng trực tiếp căn nhà mà cho người khác thuê lại, đến năm 2009 ông bà phát hiện ông Phạm Văn N tự ý tháo dỡ hàng rào, xây dựng nhà lán chiếm phần không gian phần đất của ông bà, có chiều ngang 0,25m, nên ông, bà đã có yêu cầu ông N tháo dỡ phần xây dựng lán chiếm và trả lại phần không gian bị lán chiếm cho ông, bà quản lý sử dụng. Sự việc này đã được UBND xã T tiến hành hòa giải và đo đạc xác định ranh giới hai thửa đất. Ông N đã đồng ý tháo dỡ phần lán chiếm và đã ký vào biên bản giải quyết ngày 19/11/2009. Nhưng đến hết thời hạn để khắc phục hậu quả (hết ngày 01/12/2007), ông N vẫn không thực hiện.

Đến ngày 25/4/2007, ông N xây nhà kiên cố nhưng không giấy phép xây

dựng, không chân trụ, không đảm bảo an toàn, lấn chiếm qua phần đất của bà có chiều ngang khoảng 0,30m x chiều dài 16m. Sự việc nêu trên đã được UBND xã T tổ chức hòa giải hai lần nhưng không thành.

Ông, bà yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Phạm Văn N phải tháo dỡ vật kiến trúc xây dựng trên phần đất trả lại cho ông, bà phần đất bị lấn chiếm có chiều ngang 0,30m x chiều dài 16m = 4,8m² đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại: tổ 5, ấp 4, xã T, thành phố M, tỉnh Tiền Giang cho ông, bà quản lý, sử dụng và đồng thời chịu toàn bộ chi phí tháo dỡ do ông N xây dựng.

Tại Biên bản hoà giải ngày 20/4/2017, ông Trương Hoàng H và bà Huỳnh Thị Mỹ K trình bày: Theo đo đạc thực tế phần đất tranh chấp, nay ông bà yêu cầu ông Phạm Văn N và những người trong hộ phải tháo dỡ bức tường (01 đoạn là tường rào và 01 đoạn là tường nhà) có chiều ngang là 0,15m; chiều dài hết phần đất với tổng diện tích là 2,8m², để trả lại phần diện tích đất lấn chiếm 2,8m² cho ông, bà.

** Bị đơn ông Phạm Văn N trình bày:*

Ông sử dụng phần đất giáp ranh với đất của bà K, ông H từ năm 2000 với diện tích là 506,9m² bao gồm 443,5m² đất vườn và 63,4m² đất ở tọa lạc tại ấp B, xã T, thành phố M, tỉnh Tiền Giang đã được Ủy ban nhân dân thành phố M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01304/QSDĐ ngày 30/02/2004 và giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số 11047 ngày 01/4/2002. Nguồn gốc đất là mua lại của ông Phạm Văn B. Khi nhận chuyển nhượng đất, phần ranh giới giữa phần đất của ông đã mua và đất của ông B được xác định bằng hàng rào lưới B40, trụ bê tông do ông B rào. Đến năm 2005, ông xây lại tường rào ở phía trước 04m và phía sau 09m đoạn giữa ranh giới đất hai bên được xác định bằng tường nhà ông B. Sau đó từ bức tường này ông đã đổ chồng lên làm bức tường nhà và đã xây nhà trọ. Năm 2007, khi vợ chồng ông H làm thủ tục mua nhà của ông B có đưa biên bản đo đạc cho vợ chồng ông ký giáp ranh cũng không có ý kiến gì.

Khi tiến hành hoà giải ở Ủy ban nhân dân xã ông có đồng ý khắc phục bức tường nghiêng để bà K mở cửa, chứ không thừa nhận lấn đất.

Nay với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông không đồng ý do không lấn sang đất của ông H và bà K.

** Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:*

- Bà Triệu Thị T trình bày: Bà thống nhất với ý kiến của ông N, không đồng

ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì gia đình bà không lấn chiếm đất.

- Bà Phạm Kim N, ông Phạm Minh H, Phạm Minh T trình bày:

Thông nhất với ý kiến của ông N, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì gia đình ông N không lấn chiếm đất.

Tại phiên tòa hôm nay, bà K và ông H vẫn giữ nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông N và những người có trong hộ khẩu phải tháo dỡ bức tường rào và một đoạn bức tường nhà để trả lại phần đất lấn chiếm có diện tích là 2,8m² tọa lạc tại tổ N, ấp B, xã T, thành phố M, Tiền Giang cho ông, bà. Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì cho rằng không có lấn chiếm đất của nguyên đơn.

Ý kiến trình bày của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn Huỳnh Thị Mỹ K và Trương Hoàng H:

Hàng rào ranh đất giữa ông H và ông N là trụ cột cắm bê tông và kéo lưới B40 là do ông N tự ý tháo dỡ khi không có sự đồng ý của các nguyên đơn.

Vào ngày 19/11/2009, tại biên bản hòa giải ở xã, ông N cũng đồng ý sửa lại bức tường rào để phía ông H mở cửa sổ ra được.

Căn cứ số liệu đo đạc mặt đường 870B thì phần đất của ông N thừa.

Diện tích đất của các bên đều thiếu nhưng đều nằm trong sai số cho phép. Diện tích đất tranh chấp rất nhỏ nên không thể so sánh diện tích đất thừa hay thiếu.

Bản trích đo địa chính khu đất ngày 01/12/2014 thì đường ranh giữa hai bên bị gãy (cong).

Khi ông N xây dựng bức tường thì hàng rào lưới B40 vẫn còn, nhưng ông N tự ý tháo dỡ lưới rào là ranh đất giữa ông H và ông N khi không được sự đồng ý của ông H là vi phạm pháp luật.

Từ các chứng cứ trên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải tháo dỡ bức tường rào và một phần bức tường nhà để trả lại cho nguyên đơn phần đất bị lấn chiếm có diện tích 2,8m².

Ý kiến trình bày của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn ông Phạm Văn N:

Phần đất của ông N sử dụng có diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp năm 2004 là 506,9m². Vào năm 2005 ông N có xây một đoạn bờ tường rào khoảng 07 mét là ranh giữa đất ông B với đất ông N. Phía sau ranh đất giữa ông B và ông N là đoạn lưới B40 của ông B. Năm 2007 ông B chuyển nhượng đất cho

ông H và bà K cũng lấy từ bờ ranh trên. Đến năm 2009 ông N tiếp tục xây bức tường nhà nối tiếp theo cho đến cuối phần đất, cũng lấy từ ranh bức tường xây vào năm 2005. Như vậy ông N xây dựng bức tường nằm hoàn toàn trên phần đất của ông N chứ không có lấn đất của ông H và bà K. Hơn nữa căn cứ vào số liệu đo đạc sơ đồ thửa đất thể hiện cả hai thửa đất đều thiếu nhưng phần đất của ông N lại thiếu nhiều hơn.

Từ các cơ sở chứng cứ nêu trên, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn.

Ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án: kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đều tuân thủ đúng qui định pháp luật, kiểm sát viên không kiến nghị gì. Về nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Qua nghiên cứu toàn bộ tài liệu có trong hồ sơ vụ án, ý kiến tranh luận của các đương sự tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang.

Xét đơn khởi kiện của bà Huỳnh Thị Mỹ K và ông Trương Hoàng H yêu cầu Tòa án buộc ông N và những người có trong hộ khẩu phải tháo dỡ bức tường rào và một đoạn bức tường nhà để trả lại phần đất lấn chiếm có diện tích là 2,8m² tọa lạc tại tổ N, ấp B, xã T, thành phố M, Tiền Giang cho ông, bà.

Về tố tụng: Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm Phạm Minh H, Phạm Minh T, Phạm Kim N có đơn xin xét xử vắng mặt. Do đó Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt các đương sự theo qui định tại Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Hội đồng xét xử nhận định phần đất ở thửa số 207, tờ bản đồ số 7, diện tích 287,88m², tọa lạc ấp B, xã T, thành phố M, giấy chứng nhận quyền sử dụng số AK919802, Ủy ban nhân dân thành phố M cấp ngày 30/11/2007 cho ông Trương Hoàng H và bà Huỳnh Thị Mỹ K đứng tên, hiện tại theo đo đạc thực tế có diện tích 282,2m² thiếu 5,68m² so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp. Liền kề theo hướng Bắc của phần đất bà K, ông H là đất của ông N thuộc số thửa 98, tờ bản đồ số 3, diện tích 506,9m², tọa lạc xã T, thành phố M, giấy chứng nhận

quyền sử dụng số AA122321, Ủy ban nhân dân thành phố M cấp ngày 30/9/2004 cho ông Phạm Văn N đại diện hộ đứng tên, hiện tại theo đo đạc thực tế có diện tích 403,6m² thiếu 103,3m² so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp. Như vậy so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp thì phần đất của ông N thiếu rất nhiều vượt cả giới hạn cho phép khi đo đạc. Tuy nhiên đất của các bên đương sự do có phần hướng Đông giáp DT 870B nhựa nên thiếu do một phần giải phóng mặt bằng để mở rộng đường lộ tỉnh. Do các đương sự tranh chấp về ranh đất mà hiện tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông N, bà K và ông H đều có số liệu rõ ràng nên cần xem xét chiều ngang của hai miếng đất về hướng Đông và hướng Tây để xác định các thửa đất tranh chấp trên thửa nào thiếu và thừa. Về hướng Đông của hai thửa đất số 98 và 207 thì các bên đương sự không tranh chấp vì đã có ranh là hai bức tường nhà của ông N và nhà của bà K, do đó không cần thiết so sánh số liệu ở cạnh hướng Đông này của hai thửa đất. Qua đoạn 3,28m kéo dài đến hết thửa đất thì các bên mới có tranh chấp với chiều ngang là 0,15m. Như vậy ở hướng Tây của thửa đất số 207 của ông H, bà K theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số đo là 10,7m; Theo đo đạc thực tế có số đo là 10,89m, thừa 0,19m. Ở hướng Tây của thửa đất số 98 của ông N theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số đo là 19,64m; Theo đo đạc thực tế có số đo là 19,45m, thiếu 0,19m. Như vậy nếu căn cứ vào số liệu đo đạc và số đo ở các cạnh miếng đất thì không có cơ sở để xác định ông N lấn chiếm đất của bà K, ông H được.

Mặt khác việc ông N xây dựng bức tường rào và nhà như hiện nay là từ năm 2005 xây một đoạn và đầu năm 2009 xây một đoạn tiếp theo. Sau khi ông N xây dựng bức tường rào và nhà nêu trên thì giữa ông N, bà K, ông H có phát sinh tranh chấp. Sự việc này được Ủy ban nhân dân xã T hòa giải vào ngày 19/11/2009. Nội dung cuộc hòa giải hai bên đã thống nhất ranh là phần bức tường ông N xây dựng, tuy nhiên hai bên chỉ tranh chấp phần không gian do ông N xây bức tường hơi nghiêng làm bên chị K không mở cửa sổ nhà ra được. Từ đó các bên thống nhất để ông N sửa bức tường xây hơi nghiêng cho bên bà K mở cửa sổ được. Như vậy rõ ràng khi ông N xây dựng bức tường rào và một đoạn bức tường nhà xong thì bên phía bà K và ông H đã thống nhất ranh không có tranh chấp gì. Bức tường vẫn hiện hữu cho đến ngày hôm nay.

Theo lời trình bày của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn cho rằng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông N vào năm 2004 không đúng vì năm 2001 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông N ít hơn, nên so với số liệu đo đạc thực tế thì đất của ông N không thiếu mà thừa. Nhận thấy phần

đất của ông N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2004 có số liệu đo đạc các cạnh cụ thể có diện tích là 506,9m². Phần đất giáp ranh là của bà K, ông H mua của ông B vào năm 2007 và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào tháng 11/2007 cũng có số liệu đo đạc các cạnh cụ thể. Như vậy cho dù đất của ông N có tăng từ năm 2001 đến năm 2004 thì là việc ranh đất giữa ông B và ông N chứ không làm ảnh hưởng đến phần đất bà K, ông H mua của ông B vào năm 2007 và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào tháng 11/2007. Tuy nhiên giữa ông B và ông N không có tranh chấp nên không đặt vấn đề xem xét.

Đối với phần không gian bức tường mà ông N xây dựng, do các đương sự không có tranh chấp phần không gian nên Tòa án không có tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ xem bức tường có nghiêng hay không để giải quyết. Do đó Hội đồng xét xử không đặt vấn đề xem xét, nếu sau này các đương sự có tranh chấp thì có quyền khởi kiện trong một vụ kiện dân sự khác.

Đối với phần lưới B40 và mấy cây trụ xi măng làm ranh trước đó giữa ông N và ông B, sau này là ranh giữa ông N và bà K, ông H. Bà Kiều, ông H cho rằng ông N tự ý tháo dỡ; ông N cho rằng bà K, ông H tháo dỡ để tráng đoạn xi măng và sửa chữa nhà lại. Sự việc này không có ai chứng kiến, các đương sự không có chứng cứ gì để chứng minh. Hiện tại lưới B40 và các trụ ranh đã mất không còn, chỉ còn ranh là bức tường ông N xây dựng. Do các đương sự không có tranh chấp đối với các cây trụ xi măng và lưới B40 nên Hội đồng xét xử không đặt vấn đề xem xét.

Từ các cơ sở nhận định trên yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị Mỹ K và ông Trương Hoàng H đòi ông N và những người có trong hộ khẩu phải tháo dỡ bức tường rào và một đoạn bức tường nhà để trả lại phần đất lấn chiếm có diện tích là 2,8m² tọa lạc tại tổ N, ấp B, xã T, thành phố M, Tiền Giang cho ông, bà là không có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận.

Ý kiến đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang là có cơ sở, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Ý kiến trình bày của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trái với nhận định trên của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

Ý kiến trình bày của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn phù hợp với nhận định trên của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009.

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị Mỹ K và ông Trương Hoàng H về việc buộc ông N và những người có trong hộ khẩu phải tháo dỡ bức tường rào và một đoạn bức tường nhà để trả lại phần đất lấn chiếm có diện tích là 2,8m² tọa lạc tại tổ N, ấp B, xã T, thành phố M, Tiền Giang cho ông, bà.

Về án phí:

Ông Trương Hoàng H và bà Huỳnh Thị Mỹ K phải chịu 200.000 đồng (*hai trăm ngàn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm, được trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 200.000 đồng (*hai trăm ngàn đồng*) theo biên lai thu số 27156 ngày 08/5/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố M, nên đã nộp xong.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo 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 thông đạt hợp lệ.

Án tuyên vào lúc 14 giờ 30 phút ngày 22 tháng 6 năm 2017, có mặt bà K, ông N.

Trong trường hợp bản án, quyết định 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 thoả 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 qui định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh,
- VKSND tỉnh Tiền Giang,
- Cục THADS tỉnh Tiền Giang,
- Đương sự,
- Lưu hồ sơ, án văn.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

VÕ THỊ THU THÚY