

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BÌNH TÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**TỈNH VĨNH LONG**

**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 29/2024/DS-ST

Ngày: 02 - 5 - 2024

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 BÌNH TÂN - TỈNH VĨNH LONG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Phan Kim Ngân

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Trần Ngọc Đức
2. Ông Trương Văn Ánh

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Trần Thanh Điền - là Thư ký của Tòa án nhân dân huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa:* Ông Trần Văn Minh - Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 5 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 238/2022/TLST-DS ngày 22 tháng 12 năm 2022 về tranh chấp: “*quyền sử dụng đất (ranh đất)*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 27/2024/QĐXX-ST ngày 14 tháng 3 năm 2024 giữa các đương sự:

*1. Nguyên đơn:*

- 1.1. Ông **Trần Văn K**, sinh năm 1942.
- 1.2. Bà **Phan Thị P**, sinh năm 1953.
- 1.3. Chị **Trần Thị Cà E**, sinh năm 1976.
- 1.4. Anh **Trần Đức T**, sinh năm 1979.

Cùng địa chỉ: tổ A, ấp A, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long

*Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:*

Anh Trần Trọng N, sinh năm 2002; Địa chỉ: ấp A, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 07/01/2022) (vắng mặt).

Ông Đỗ Hoàng A, sinh năm 1975; Địa chỉ: tổ A, ấp A, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 05/01/2024) (có mặt).

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Trần Văn K là Ông Nguyễn Hoàng D - Trợ giúp viên pháp lý - Trung tâm TGPL nhà nước tỉnh V (có mặt).*

2. *Bị đơn*: Bà **Trương Thị L**, sinh năm 1968.

Địa chỉ: tổ A, ấp A, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long.

*Người đại diện hợp pháp của bị đơn là anh* Trần Hữu D1, sinh năm 1990; Địa chỉ: ấp A, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 19/4/2023) (vắng mặt).

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: **Ngân hàng N1 – Chi nhánh huyện B, tỉnh Vĩnh Long**. Địa chỉ trụ sở Chi nhánh: khóm T, thị trấn T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long (xin vắng mặt).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- *Tại đơn khởi kiện ngày 14/9/2022, đơn khởi kiện sửa đổi bổ sung ngày 16/01/2024 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Trần Văn K, bà Phan Thị P, chị Trần Thị Cà E và anh Trần Đức T do anh Trần Trọng N và ông Đỗ Hoàng A đại diện trình bày*: Hộ ông Trần Văn K đứng tên quyền sử dụng đất thửa đất số 712, tờ bản đồ số 3, diện tích 420m<sup>2</sup>, đất vườn. Giáp ranh với thửa 711, tờ bản đồ số 3, diện tích 1.120m<sup>2</sup>, đất T + Vườn do bà Trương Thị L đứng tên quyền sử dụng đất (Do Ủy ban nhân dân xã xác nhận thửa 83 nên ghi trong đơn khởi kiện là thửa 83). Cùng tọa lạc ấp A, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long. Giữa hai thửa 712 và thửa 711 trước đây có trụ ranh (trụ đá). Quá trình sử dụng đất, phía bà L di dời trụ đá lấn chiếm qua thửa đất số 712 diện tích khoảng 9,5m<sup>2</sup> (ngang 1m dài 9,5m). Phía gia đình ông K đã nhiều lần thương lượng với bà L để xác định lại ranh đất giữa hai bên nhưng bà L không đồng ý. Nay ông Trần Văn K, bà Phan Thị P, chị Trần Thị Cà E và anh Trần Đức T yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long xem xét, giải quyết buộc bà Trương Thị L có trách nhiệm trả phần đất lấn chiếm theo kết quả khảo sát đo đạc diện tích 6,2m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 712, tờ bản đồ số 3, diện tích 420m<sup>2</sup>, loại đất vườn, tọa lạc ấp A, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long do hộ ông Trần Văn K đứng tên quyền sử dụng đất.

- *Tại biên bản hòa giải ngày 06/02/2023 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Trương Thị L do anh Trần Hữu D1 đại diện trình bày*: Bà Trương Thị L đứng tên quyền sử dụng đất thửa 711, tờ bản đồ số 3, diện tích 1.120m<sup>2</sup>, đất T + Vườn tọa lạc ấp A, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long. Giáp ranh với thửa 712, tờ bản đồ số 3, diện tích 420m<sup>2</sup>, đất vườn do hộ ông Trần Văn K đứng tên quyền sử dụng đất. Hiện nay ranh đất giữa hai bên không có trụ ranh. Quyền sử dụng đất của bà đang thế chấp vay vốn tại Ngân hàng N1 - Chi nhánh huyện B - PGD T. Bà xác định phần đất tranh chấp là đất của bà, do bà đứng tên quyền sử dụng đất. Bà sử dụng đúng vị trí, diện tích đất bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; bà không sử dụng đất của gia đình ông K. Bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn K, bà Phan Thị P, chị Trần Thị Cà E và anh Trần Đức T.

- *Tại văn bản số 77/NHNo-BT ngày 21/4/2023 Ngân hàng N1 - Chi nhánh huyện B, tỉnh Vĩnh Long trình bày*: Ngân hàng không yêu cầu giải quyết nợ vay trong vụ án này và xin vắng mặt tại các phiên họp công khai chứng cứ, hòa giải, xét xử của Tòa án huyện Bình Tân.

*Tại phiên tòa*: Đại diện nguyên đơn yêu cầu bà L tháo dỡ hàng rào (do bà L xây dựng) trả phần đất lấn chiếm diện tích 6,2m<sup>2</sup>. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Trần Văn K đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông K.

*Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:*

+ 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.

+ Về việc giải quyết vụ án: đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng các Điều 26, 35, 36, 39, 68, 97, 98, 101, 104, 147, 203, 227, 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 163, 164 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 166, Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 2 Luật người cao tuổi; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 3 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn K, bà Phan Thị P, chị Trần Thị Cà E và anh Trần Đức T. Buộc bà Trương Thị L trả phần đất diện tích 6,2m<sup>2</sup> gồm các mốc (9,d,a,4,8,9) thuộc thửa 4-2 tờ bản đồ 30 là thửa tách 712 tờ bản đồ 3 theo tư liệu CTĐ, loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc ấp A, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long do hộ ông Trần Văn K đứng tên quyền sử dụng đất. Công nhận cho ông Trần Văn K, bà Phan Thị P, chị Trần Thị Cà E và anh Trần Đức T được sử dụng hàng rào tường xây gạch cao 1,30m x dài 6,07m = 7,89m<sup>2</sup> trên phần đất diện tích 6,2m<sup>2</sup> thuộc thửa 4-2. Buộc ông Trần Văn K, bà Phan Thị P, chị Trần Thị Cà E và anh Trần Đức T hoàn lại giá trị hàng rào cho bà Trương Thị L số tiền 5.355.000 đồng (Kèm theo Kết quả đo đạc hiện trạng khu đất ngày 01/8/2023 và ngày 23/11/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh V; Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày ngày 25/4/2023 và ngày 11/4/2024 của Tòa án nhân dân huyện Bình Tân). Chi phí khảo sát đo đạc và định giá: Buộc bà L phải chịu 5.191.000 đồng. Về án phí dân sự sơ thẩm: buộc bà L phải chịu 300.000 đồng; miễn án phí cho ông K và bà P; buộc chị E và anh T mỗi người phải chịu 300.000 đồng.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: nguyên đơn ông Trần Văn K, bà Phan Thị P, chị Trần Thị Cà E và anh Trần Đức T khởi kiện yêu cầu bị đơn bà Trương Thị L trả phần đất lấn chiếm thuộc thửa 712 do hộ ông Trần Văn K đứng tên quyền sử dụng đất vì cho rằng bị lấn chiếm; phần đất tranh chấp thuộc huyện B nên tranh chấp và quan hệ pháp luật thuộc thẩm quyền thụ lý, giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bình Tân theo quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng:

Tòa án đã tiến hành tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng triệu tập bị đơn bà Trương Thị L có người đại diện hợp pháp là anh Trần Hữu D1 tham gia phiên tòa giải quyết vụ án nhưng đương sự vắng mặt. Do đó Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt đương sự.

Ngân hàng N1 - Chi nhánh huyện B, tỉnh Vĩnh Long yêu cầu giải quyết vắng mặt. Do đó Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt đương sự.

[3] Về nội dung:

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu bị đơn tháo dỡ hàng rào trả lại phần đất lấn chiếm theo kết quả khảo sát đo đạc diện tích 6,2m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 712, loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc ấp A, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long do hộ ông Trần Văn K đứng tên quyền sử dụng đất.

Xét thấy hộ ông Trần Văn K đứng tên quyền sử dụng đất thửa đất số 712, tờ bản đồ số 3, diện tích 420m<sup>2</sup>, đất vườn; bà Trương Thị L đứng tên quyền sử dụng đất thửa đất số 711, tờ bản đồ số 3, diện tích 1420m<sup>2</sup> loại đất thổ vườn.

Tại kết quả đo đạc hiện trạng khu đất của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh V xác định phần đất tranh chấp diện tích 6,2m<sup>2</sup> gồm các mốc (9,d,a,4,8,9) thuộc thửa 4-2 tờ bản đồ 30 là thửa tách 712 tờ bản đồ 3 theo tư liệu CTĐ. Như vậy, xác định phần đất tranh chấp diện tích 6,2m<sup>2</sup> thuộc quyền sử dụng của hộ ông Trần Văn K.

Trên phần đất tranh chấp 6,2m<sup>2</sup> thuộc thửa 4-2 tờ bản đồ 30 là thửa tách 712 tờ bản đồ 3 theo tư liệu CTĐ có vật kiến trúc là hàng rào tường xây gạch D20 (tường không tô) do bà Trương Thị L xây dựng, diện tích: cao 1,30m x dài 6,07m = 7,89m<sup>2</sup> có giá trị 5.355.880 đồng. Đại diện nguyên đơn yêu cầu bị đơn tháo dỡ hàng rào là chưa có căn cứ. Bởi vì hàng rào được xây dựng kiên cố, không thể di dời được, hiện còn giá trị sử dụng; nếu tháo dỡ sẽ không sử dụng được. Do đó, công nhận hàng rào tường xây gạch D20 (tường không tô) do bà Trương Thị L xây dựng, diện tích: cao 1,30m x dài 6,07m = 7,89m<sup>2</sup> cho hộ ông Trần Văn K được quyền sử dụng; buộc hộ ông Trần Văn K, bà Phan Thị P, chị Trần Thị Cà E và anh Trần Đức T hoàn trả giá trị hàng rào lại cho bà Trương Thị L số tiền 5.355.880 đồng.

Từ những căn cứ trên, có cơ sở chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn K, bà Phan Thị P, chị Trần Thị Cà E và anh Trần Đức T. Công nhận phần đất diện tích 6,2m<sup>2</sup> thuộc quyền sử dụng đất hộ ông Trần Văn K. Buộc bà Trương Thị L trả lại ông Trần Văn K, bà Phan Thị P, chị Trần Thị Cà E và anh Trần Đức T phần đất lấn chiếm diện tích 6,2m<sup>2</sup> gồm các mốc (9,d,a,4,8,9) thuộc thửa 4-2 tờ bản đồ 30 là thửa tách 712 tờ bản đồ 3 theo tư liệu CTĐ, loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc ấp A, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long do hộ ông Trần Văn K đứng tên quyền sử dụng đất. Hộ ông Trần Văn K được sở hữu hàng rào tường xây gạch D20 (tường không tô) do bà Trương Thị L xây dựng, diện tích: cao 1,30m x dài 6,07m = 7,89m<sup>2</sup>. Buộc hộ ông Trần Văn K, bà Phan Thị P, chị Trần Thị Cà E và anh Trần Đức T hoàn trả giá trị hàng rào cho bà Trương Thị L số tiền 5.355.880 đồng.

[4] Về chi phí tố tụng (khảo sát đo đạc, định giá):

Buộc bị đơn bà Trương Thị L phải chịu 5.191.000 đồng. Do nguyên đơn ông Trần Văn K, bà Phan Thị P, chị Trần Thị Cà E và anh Trần Đức T đã nộp số tiền 5.191.000 đồng; nên buộc bà L nộp 5.191.000 đồng để hoàn trả lại ông K, bà P, chị Em và anh T.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Trương Thị L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng.

Ông Trần Văn K, bà Phan Thị P là người cao tuổi thuộc trường hợp được miễn nộp tiền án phí; có đơn đề nghị miễn nộp án phí. Do đó, Hội đồng xét xử xem xét miễn án phí cho các đương sự theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Chị Trần Thị Cà E, anh Trần Đức T mỗi người phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng.

[6] Xét ý kiến đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Trần Văn K có căn cứ chấp nhận một phần.

[7] Xét ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa là có căn cứ nên được chấp nhận như những nhận định trên.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Áp dụng các Điều 166, 203 Luật đất đai năm 2013; khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, 157, 165, 227, 228, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 2 Luật người cao tuổi; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14, điểm a khoản 2 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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.

*Tuyên xử:*

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn K, bà Phan Thị P, chị Trần Thị Cà E và anh Trần Đức T do ông Đỗ Hoàng A đại diện.

1.1. Công nhận phần đất diện tích 6,2m<sup>2</sup> gồm các mốc (9,d,a,4,8,9) thuộc thửa 4-2 tờ bản đồ 30 là thửa tách 712 tờ bản đồ 3 theo tư liệu CTĐ, loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc ấp A, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long là của hộ ông Trần Văn K.

Buộc bà Trương Thị L trả lại ông Trần Văn K, bà Phan Thị P, chị Trần Thị Cà E và anh Trần Đức T phần đất lấn chiếm diện tích 6,2m<sup>2</sup> gồm các mốc (9,d,a,4,8,9) thuộc thửa 4-2 tờ bản đồ 30 là thửa tách 712 tờ bản đồ 3 theo tư liệu CTĐ, loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc ấp A, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long do hộ ông Trần Văn K đứng tên quyền sử dụng đất.

(Kèm theo Kết quả đo đạc hiện trạng khu đất ngày 01/8/2023 và ngày 23/11/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh V)

1.2. Hộ ông Trần Văn K được sở hữu, sử dụng hàng rào tường xây gạch D20 (tường không tô) do bà Trương Thị L xây dựng, diện tích: cao 1,30m x dài 6,07m = 7,89m<sup>2</sup>. Buộc hộ ông Trần Văn K, bà Phan Thị P, chị Trần Thị Cà E và anh Trần Đức T hoàn trả giá trị hàng rào cho bà Trương Thị L số tiền 5.355.880 đồng (*Năm triệu ba trăm năm mươi lăm nghìn tám trăm tám mươi đồng*).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, mà người phải thi hành án chậm trả tiền thì bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi theo quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Về chi phí tố tụng (khảo sát đo đạc, định giá): Buộc bà Trương Thị L phải nộp 5.191.000 đồng (*Năm triệu một trăm chín mươi một nghìn đồng*) để hoàn trả lại ông Trần Văn K, bà Phan Thị P, chị Trần Thị Cà E và anh Trần Đức T.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc bà Trương Thị L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*).

Miễn án phí cho ông Trần Văn K và bà Phan Thị P.

Chị Trần Thị Cà E phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng. Khấu trừ số tiền tạm ứng án phí chị E nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0013980 ngày 22/12/2022 do Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Tân thu. Vậy chị E đã nộp đủ.

Anh Trần Đức T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng. Khấu trừ số tiền tạm ứng án phí anh T nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0013982 ngày 22/12/2022 do Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Tân thu. Vậy anh T đã nộp đủ.

*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, 7b 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.*

*Đương sự có mặt được quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.*

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

Nơi nhận:

- TAND T. Vĩnh Long;
- VKSND H. Bình Tân;
- Chi cục THADS H. Bình Tân;
- Các đương sự;
- Lưu.

(Đã ký)

**Phan Kim Ngân**







