TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CỜ ĐỎ
TP. CẦN THƠ

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

Bản án số: 23/2021/DSST
Ngày: 25-6-2021
Về việc: "*Tranh chấp ranh giới giữa các bất động sản liền kề*".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CỜ ĐỎ - THÀNH PHỐ CẦN THƠ

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Minh Phụng
Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Nguyễn Văn Thơm
2. Bà Nguyễn Thị Huệ

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Phi Liễu – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cờ Đỏ tham gia phiên tòa*:** Ông Lưu Quốc Phú - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 6 năm 2021, Tòa án nhân dân huyện Cờ Đỏ tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 126/2020/TLST - DS ngày 12 tháng 10 năm 2020 về việc "*Tranh chấp ranh giới giữa các bất động sản liền kề*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 131/2021/QĐXXST-DS ngày 31 tháng 5 năm 2021 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Lê Văn T, sinh năm 1977; Trú tại: Ấp T, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ. *(có mặt)*

Bị đơn: Ông Lê Văn T1, sinh năm 1975; Trú tại: Ấp T, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ. *(có mặt)*

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Lê Văn C, sinh năm 1931; Bà Lý Thị Đ, sinh năm 1932; Bà Lê Thị H, sinh năm 1969; Ông Lê Văn T, sinh năm 1996; Ông Lê Văn H, sinh năm 2001; Bà Trịnh Thị Kim T, sinh năm 1978; Cùng trú: Ấp T, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền cho ông Cái, bà Đ, bà H, ông Th, ông H: Ông Lê Văn T, sinh năm 1977 và bà Trịnh Thị Kim T, sinh năm 1978; Cùng trú tại: Ấp T, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ. *(Ông T và bà T cùng có mặt)*

Bà Nguyễn Thị Bích H, sinh năm 197; Chị Lê Thị T, sinh năm 1994; Anh Lê Văn T, sinh năm 1998; Cùng trú tại: Ấp T, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền cho bà H, chị T, anh T: Ông Lê Văn T1, sinh năm 1975; Trú tại: Ấp T, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ. *(có mặt)*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm của nguyên đơn ông Lê Văn T trình bày:

Nguồn gốc thửa đất 617, 1192, cùng tờ bản đồ 06 trước đây là của cha ông Lê Văn C, mẹ Lý Thị Đ khai mỡ. Đến năm 2005, cha mẹ tặng cho lại ông thửa 617 diện tích 1.782,7 m^2, tờ bản đồ 06 và được nhà nước cấp giấy chứng nhận QSD đất số H00196 cấp ngày 10/10/2005 do ông Lê Văn T đứng tên. Đất tọa lạc tại Ấp T, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ. Đối với thửa 1192, ông không biết cha mẹ cho ông T1 từ khi nào nhưng hiện nay ông T1 đứng tên thửa đất trên nhưng khi đo đạc cấp giấy thì ông không hề hay biết. Đất tọa lạc tại Ấp T, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ.

Ranh giới giữa thửa đất 617 với thửa 1192 khi được cha mẹ tặng cho thì có cấm trụ đá nhưng quá trình sử dụng đất ông T1 cất nhà ở và các cây trụ đá bị thất lạc hiện nay không còn. Quá trình sử dụng đất, ông T1 sử dụng thửa 1192 tự lấn ranh sang thửa đất 617 để xây dựng nhà và cấm các cây trụ đá để xác định ranh. Tuy nhiên các cây trụ đá ông T1 tự cấm không đúng ranh nên ông không thống nhất. Sau đó, ông kiểm tra thì phát hiện thửa đất 617 bị thiếu cạnh ngang 02 đầu là 2,5 m, cạnh dài hết thửa đất, theo kết quả đo đạc thực tế có diện tích là 121,6 m^2. Trên phần đất tranh chấp có dính một phần căn nhà của ông T1 cất từ năm 1999 sử dụng cho đến nay.

Nay ông thay đổi một phần nội dung yêu cầu khởi kiện đối với bị đơn về việc yêu cầu bị đơn có trách nhiệm trả lại phần diện tích đất lấn chiếm theo kết quả đo đạc là 121,6 m^2. Đất tọa lạc tại Ấp T, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ.

Theo Đơn phản tố và quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn ông Lê Văn T1 trình bày:

Nguồn gốc thửa đất 1192, 617, cùng tờ bản đồ 06 trước đây là của cha ông Lê Văn C, mẹ Lý Thị Đ khai mỡ. Đến năm 1999, cha mẹ tặng cho lại ông thửa đất 1192, diện tích 476,1m^2, tờ bản đồ 06. Đến năm 2005, ông được nhà nước cấp giấy chứng nhận QSD đất số H00181 cấp ngày 19/09/2005 do ông Lê Văn T1 và Bà Nguyễn Thị Bích H đứng tên. Đất tọa lạc tại Ấp T, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ. Đối với thửa 617, trước đây của cha mẹ tặng cho ông Lê Văn T không biết rõ thời gian nhưng hiện nay Ông T đứng tên thửa đất trên. Khi lập hợp đồng tặng cho đất theo đúng quy định thì thửa đất 1192 có đo đạc lại để cấp giấy theo đúng hiện trạng thực tế ông đang sử dụng.

Trước đây, ranh giới giữa thửa đất 1192 và thửa 617 có cấm trụ đá hai đầu do cha ông chỉ ranh. Ông không có lấn chiếm đất như lời trình bày của Ông T. Theo kết quả đo đạc, phần đất đang tranh chấp diện tích 121,6 m^2 hiện ông đang sử dụng. Trên phần đất tranh chấp có dính một phần căn nhà (cất năm 2011) và các cây trồng trên đất.

Qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn T yêu cầu ông có trách nhiệm trả lại phần đất lấn chiếm diện tích 121,6 m^2 thì ông không đồng ý trả lại phần đất lấn chiếm, vì phần đất này cha mẹ tặng cho. Nay ông yêu cầu công nhận diện tích đất theo hiện trạng đang sử dụng diện tích là 121,6 m^2.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cờ Đỏ phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng từ khi thụ lý vụ án đến trước khi Hội đồng xét xử nghị án đều thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đòi lại QSD đất của nguyên đơn ông Lê Văn T đối với bị đơn ông Lê Văn T1.

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu công nhận diện tích đất theo hiện trạng đang sử dụng diện tích là 121,6 m^2.

Ổn định cho bị đơn ông Lê Văn T1 tiếp tục sử dụng diện tích đất tranh chấp là 121,6 m^2.

Buộc bị đơn ông Lê Văn T1 có trách nhiệm thối giá trị đất cho nguyên đơn ông Lê Văn T với số tiền 10.735.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] *Về thủ tục tố tụng*:

Về quan hệ pháp luật: Theo Đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn T về việc yêu cầu bị đơn ông Lê Văn T1 có trách nhiệm trả lại phần đất lấn chiếm và theo Đơn phản tố của bị đơn ông Lê Văn T1 về việc yêu cầu công nhận toàn bộ phần diện tích đất tranh chấp. Đất tọa lạc tại Ấp T, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ. Tòa án thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền và xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp về "Ranh giới giữa các bất động sản liền kề" theo quy định tại khoản 9 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] *Về nội dung*:

[2.1] Phần đất tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn được xác định tại vị trí: Vị trí A: 121,6 m^2 theo bản trích đo địa chính số 07/TTKTTNMT do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ lập ngày 05/3/2021. Đất tọa lạc tại Ấp T, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ.

[2.2] Nguyên đơn ông Lê Văn T được nhà nước cấp giấy chứng nhận QSD đất số H00196 cấp ngày 10/10/2005 diện tích 1.782,7 m^2, thửa số 617, tờ bản đồ 06. Qua đo đạc, nguyên đơn sử dụng thực tế tại thửa đất 617 là 1.673,1 m^2, thiếu 109,6m^2 so với giấy chứng nhận QSD đất được cấp. Nếu cộng phần diện tích đất nguyên đơn đang sử dụng thực tế và diện tích đang tranh chấp 121,6 m^2 thì diện tích là 1.794,7 m^2 dư so với giấy chứng nhận QSD đất được cấp là 12 m^2.

Ông Lê Văn T1 và Bà Nguyễn Thị Bích H được nhà nước cấp giấy chứng nhận QSD đất số H00181 cấp ngày 19/9/2005, diện tích 476,1 m^2, thửa đất 1192, tờ bản đồ 06. Qua đo đạc, bị đơn đang sử dụng thực tế (chưa tính phần diện tích đất tranh chấp) tại thửa 1192 là 411 m^2, thiếu 65,1m^2 so với giấy chứng nhận QSD đất được cấp. Diện tích đất bị đơn đang sử dụng thực tế (trong đó bao gồm diện tích đang tranh chấp) thì diện tích là 532,6 m^2 dư so với giấy chứng nhận QSD đất được cấp là 56,5 m^2.

Như vậy, diện tích thực tế sử dụng của nguyên đơn thuộc thửa 617 thiếu 109,6m^2 so với giấy chứng nhận QSD đất được cấp. Diện tích thực tế sử dụng của bị đơn thuộc thửa 1192, dư 56,5 m^2 so với giấy chứng nhận QSD đất được cấp.

[2.3] Về nguồn gốc đất:

Nguyên đơn cho rằng nguồn gốc đất Ông T đang sử dụng tại thửa 617 là do cha ruột tặng cho và được nhà nước cấp giấy chứng nhận QSD đất thửa 617, tờ bản đồ 06, diện tích 1.782,7m^2, giấy chứng nhận QSD đất số H00196 cấp ngày 10/10/2005. Quá trình sử dụng đất, bị đơn lấn chiếm sử dụng 121,6 m^2. Nguyên đơn căn cứ vào diện tích được công nhận trên giấy chứng nhận QSD đất để yêu cầu bị đơn trả đất. Trong khi đó, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cho rằng toàn bộ diện tích tại thửa đất 1192 (trong đó bao gồm diện tích đất tranh chấp là 121,6 m^2) do cha mẹ tặng cho và khẳng định quá trình sử dụng có xây dựng căn nhà và hàng rào đúng theo diện tích được công nhận trên giấy chứng nhận QSD đất.

Xét lời trình bày nêu trên thể hiện: Nguyên đơn cho rằng phần đất tranh chấp diện tích 121,6m^2 của nguyên đơn là bị đơn lấn chiếm toàn bộ diện tích là chưa phù hợp. Bởi lẽ, theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận QSD đất thửa 1192 và thửa 617 thể hiện: Thửa đất 1192, ông T1 đang sử dụng có nguồn gốc từ thửa đất 617 (thửa đất gốc) tách ra. Khi làm thủ tục tách thửa đất 617 ra thành 02 thửa 1192, 617 thì thửa đất 1192 có tiến hành đo đạc thực tế với diện tích được cấp là 476,1 m^2 và thửa đất 617 khi cấp đổi lại giấy chứng nhận QSD đất thì không có tiến hành đo đạc thực tế. Diện tích thực tế thửa đất 1192, bị đơn ông T1 sử dụng diện tích 532,6 m^2 dư so với giấy được cấp là 56,5 m^2. Bị đơn ông T1 không chứng minh được diện tích đất dư nằm trong thửa đất 1192. Nguyên đơn Ông T không chứng minh được phần đất bị thiếu diện tích 65,1 m^2 còn lại là do bị đơn lấn chiếm.

[2.4] Từ những phân tích trên, có căn cứ để xác định phần đất tranh chấp diện tích 56,5 m^2 thuộc thửa 617 của nguyên đơn Ông T do bị đơn ông T1 lấn chiếm sử dụng. Tuy nhiên, phần diện tích đất này bị đơn ông T1 đã xây dựng nhà và làm hàng rào kiên cố. Quá trình xây dựng nhà và hàng rào (năm 2011) trên phần đất tranh chấp, phía nguyên đơn Ông T không có ý kiến phản đối và tranh chấp gì cho đến năm 2020 thì mới phát sinh tranh chấp. Do đó, cần tiếp tục ổn định diện tích đất tranh chấp 56,5 m^2 cho bị đơn sử dụng và buộc bị đơn có trách nhiệm thối lại giá trị đất cho nguyên đơn phần diện tích đất lấn chiếm là phù hợp. Cho nên, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn là có cơ sở chấp nhận một phần.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận một phần. Căn cứ vào Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội nên buộc nguyên đơn và bị đơn đều phải chịu án phí theo quy định.

[4] Về chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản: Căn cứ vào Điều 157 và Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Nguyên đơn phải chịu số tiền 4.000.000 đồng và bị đơn phải chịu số tiền 4.000.000 đồng. Nguyên đơn đã nộp tạm

ứng số tiền 8.000.000 đồng và chi xong. Buộc bị đơn có trách nhiệm trả cho nguyên đơn số tiền 4.000.000 đồng.

[5] Từ những căn cứ trên việc Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cờ Đỏ tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn là có cơ sở, đúng pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào: Khoản 9 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Điều 166 và Điều 175 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện về việc đòi lại quyền sử dụng đất của nguyên đơn ông Lê Văn T đối với bị đơn ông Lê Văn T1.

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lê Văn T1 về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất diện tích 121,6 m^2.

Ổn định cho ông Lê Văn T1 tiếp tục được sử dụng phần diện tích đất tranh chấp: Tại vị trí A: 121,6 m^2.

Đất trên tọa lạc tại Ấp T, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ.

Buộc bị đơn ông Lê Văn T1 có trách nhiệm thối giá trị đất cho ông Lê Văn T với số tiền 10.735.000 đồng

Vị trí, kích thước thửa đất trên được xác định theo bản trích đo địa chính số 07/TTKTTNMT do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ lập ngày 05/3/2021 (Đính kèm bản án).

Các đương sự có trách nhiệm tự liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng theo diện tích thực tế sử dụng.

2. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn ông Lê Văn T phải chịu 300.000 đồng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 013326 ngày 12 tháng 10 năm 2020 thành tiền án phí. Công nhận Ông T đã nộp xong.

Bị đơn ông Lê Văn T1 phải chịu 536.000 đồng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 013675 ngày 10 tháng 5 năm 2021 thành tiền án phí. Buộc ông T1 phải nộp thêm số tiền 236.000 đồng.

4. Chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản: Buộc nguyên đơn phải chịu số tiền 4.000.000 đồng và bị đơn phải chịu số tiền 4.000.000 đồng. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng số tiền 8.000.000 đồng và đã chi xong. Buộc bị đơn có trách nhiệm trả cho nguyên đơn số tiền 4.000.000 đồng.

5. Án tuyên công khai, có mặt nguyên đơn; có mặt bị đơn; có mặt đại diện người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án để yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm.

6. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 Điều 6, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự./.

***Nơi nhận*:**
- TAND TP Cần Thơ;
- VKSND huyện Cờ Đỏ;
- Chi cục THADS huyện Cờ Đỏ;
- Đương sự;
- Lưu.

TM. HỘI ĐỒNG X ÉT XỬ
Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa

Võ Minh Phụng