TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN PHONG ĐIỀN** **THÀNH PHỐ CẦN THƠ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 41/2020/DS-ST
Ngày: 31 - 12 - 2020
V/v: "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 PHONG ĐIỀN, THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Nguyễn Tiến Thịnh**

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông **Nguyễn Thanh Hải**

2. Bà **Nguyễn Thị Bích Liên**

- Thư ký phiên tòa: Ông **Lê Văn Ban**, là Thư ký tòa án của Tòa án nhân dân huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: Bà **Lương Thị Mỹ Hiền**, Kiểm sát viên.

Trong các ngày 31 tháng 12 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 70/2017/TLST- DS ngày 31 tháng 7 năm 2017 về việc tranh chấp Ranh giới giữ các bất động sản liền kề, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số 104/2020/QĐST-DS ngày 25 tháng 11 năm 2020, giữa các đương sự:

***Nguyên đơn**: Ông **Ngô Văn B**, sinh năm 1967; trú tại: ấp Nhơn Thọ 2A, xã Nhơn Ái, huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ – Có mặt.*

***Bị đơn**: Ông **Trần Ngọc Hi**, sinh năm 1968; trú tại: ấp Nhơn Thọ 2A, xã Nhơn Ái, huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ – Có mặt.*

***Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan**:*

1. Bà Lâm Thị Ngọc Hương, sinh năm 1970 – Vắng mặt.

2. Bà Ngô Thị Hồng Diệu, sinh năm 1989 – Có mặt

3. Ông Ngô Thanh Duy, sinh năm 1994 – Vắng mặt.

Cùng trú tại: ấp Nhơn Thọ 2A, xã Nhơn Ái, huyện Phong Điền, Thành phố Cần Thơ.

4. Bà Trương Thị Thanh, sinh năm: 1972 – Vắng mặt.

5. Bà Trần Thanh Kiều, sinh năm: 1991 – Vắng mặt.

6. Ông Trần Thanh Phong, sinh năm: 1995 – Vắng mặt.

Cùng trú tại: ấp Nhơn Thọ 2A, xã Nhơn Ái, huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 01/12/2016, đơn khởi kiện bổ sung ngày 27/02/2017 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Ngô Văn B trình bày: Phần đất của ông Bảy có nguồn gốc do ông nhận chuyển nhượng của ông Phạm Văn Ri vào năm 1998. Tuy nhiên giấy chứng nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Trần Thị Dinh nên ông Bảy làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Dinh diện tích 263m^2. Năm 1999, ông Bảy được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu với diện tích 228m^2 nhưng do thiếu hiểu biết nên ông Bảy không có khiếu nại. Năm 2010, ông Bảy đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng với với diện tích 228 m^2 (50 m^2 đất ONT và 178 m^2 đất CLN). Phần đất trên đã được Ủy ban nhân dân huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00104 ngày 16/3/2010 cho hộ ông Ngô Văn Bảy và bà Lâm Ngọc Hương gồm thửa 2179, đất ở nông thôn, tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc tại ấp Nhơn Thọ 2A, xã Nhơn Ái, huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ. Giáp ranh với đất của ông Bảy là phần đất thuộc thửa 2360, tờ bản đồ số 06 (loại đất CNL) tọa lạc tại Nhơn Thọ 2A, xã Nhơn Ái, huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ; được Ủy ban nhân dân huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00567 ngày 06/6/2006 cho bà Thái Thị Thuyền (chết, hiện nay do ông Hải là con bà Thuyền đang trực tiếp canh tác). Quá trình sử dụng đến năm 2012 thì ông phát hiện ông Hải lấn ranh trên phần đất của ông. Ông Bảy yêu cầu ông Hải trả lại cho ông phần đất mà ông Hải lấn ranh có diện tích 38.9m^2. Phần đất trên thuộc một phần thửa 2179, tờ bản đồ 06 do UBND huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ cấp ngày 16/3/2010 cho hộ ông Ngô Văn Bảy và bà Lâm Thị Ngọc Hương.

Ông Bảy thống nhất sử dụng kết quả của bản trích đo địa chính ngày 20/01/2020 của Trung Tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ để giải quyết vụ án.

Phía bị đơn ông Trần Ngọc Hi trình bày: Ông Hải không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Phần đất tranh chấp có diện tích 38.9m^2 là của gia đình ông, thuộc một phần thửa 2360, tờ bản đồ số 06 theo giấy chứng nhận QSDĐ số H00567 do UBND huyện Phong Điền cấp ngày 06/6/2006 cho bà Thái Thị Thuyền. Bà Thuyền là mẹ của ông Hải, chết năm 2016, ông Hải là người con duy nhất của bà Thuyền. Về nguồn gốc đất là của ông ngoại Thái Văn Đắc (chết) cho lại cậu Thái Văn Nguyên rồi bán lại cho mẹ của ông. Phần đất này từ trước đến nay ông Hải sử dụng đúng diện tích không lấn chiếm của ai. Thửa đất 2360 có giáp với thửa 2179 của ông Ngô Văn Bảy, ông Bảy cho rằng ông Hải lấn chiếm nên có tranh chấp. Về diện tích đất thực tế sử dụng tại thửa 2360 là hơn 600m^2 từ lộ chạy dài tới mé sông. Tuy nhiên ông không hiểu vì sao

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp chỉ 432m^2. Trong quá trình sử dụng đất thì ông Hải không có mua thêm đất của ai chỉ có làm bờ kè phần đất dưới mé sông và thỏa thuận lại ranh với bà Trần Thị Dinh phía giáp lộ 926 nên chiều ngang đất phần giáp lộ là 17.38m.

Ông Hải thống nhất sử dụng kết quả của bản trích đo địa chính ngày 20/01/2020 của Trung Tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ để giải quyết vụ án.

Phần trình bày của người có quyền và nghĩa vụ liên quan: **Bà Hương, bà Diệu, ông Duy** thống nhất với ý kiến của ông Bảy, không trình bày gì thêm.

Ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa: quá trình chuẩn bị xét xử Thẩm phán thực hiện đúng các quy định pháp luật về tố tụng, xác định đúng quan hệ tranh chấp, đúng thẩm quyền nhưng vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử; tại phiên tòa, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã tuân thủ quy định về quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật. Về nội dung vụ án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Văn Bảy đòi 38.9m2 đất đối với ông Trần Ngọc Hải.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa. Qua kết quả xét hỏi và tranh luận tại phiên tòa Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án*: Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ngô Văn Bảy yêu cầu bị đơn ông Trần Ngọc Hải trả lại phần đất lấn chiếm nên Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật là "Tranh chấp Ranh giới giữa các bất động sản liền kề". Phần đất tranh chấp tọa lạc tại ấp Nhơn Thọ 2A, xã Nhơn Ái, huyện Phong Điền, Thành phố Cần Thơ nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ theo quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00567 được cấp cho bà Thái Thị Thuyền nhưng bà Thuyền đã chết năm 2016. Ông Hải đã nộp tờ khai hộ tịch ông chứng minh ông là người thừa kế duy nhất của bà Thuyền nên ông Hải là bị đơn là đúng theo quy định của pháp luật.

[3] *Xét về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn*:

Theo đơn khởi kiện của ông Ngô Văn Bảy cho rằng phần đất của ông giáp với đất của ông Trần Ngọc Hải sử dụng lấn chiếm qua đất của ông 35m^2, qua đo đạc thực tế là 38.9m^2 nên ông yêu cầu ông Hải trả lại phần đất này. Theo kết quả đo đạc và bản trích đo địa chính số 02/TTKTTNMT ngày 20/01/2020 của Trung tâm kỹ thuật Tài Nguyên và Môi trường thì số đo thực tế của các thửa đất như sau:

- Thửa 2179 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Bảy, bà Hương đứng tên có diện tích thực tế 288,2 m^2 loại đất ONT + CLN (có 50 m^2 đất ONT,

57.3 m^2 đất kè thêm), sau khi trừ diện tích đất kè thêm thì số diện tích đất mà ông Bảy, bà Hương thực tế sử dụng là 230.9 m^2. Nhưng diện tích được cấp trên giấy chứng nhận là 228 m^2, diện tích thực tế sử dụng dư 2.9 m^2.

- Thửa 2360 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Thái Thị Thuyền đứng tên có diện tích thực tế 636 m^2 (loại đất CLN, có 28.4 m^2 đất kè thêm), sau khi trừ diện tích đất kè thêm thì số diện tích đất mà ông Hải thực tế sử dụng là 608 m^2. Diện tích được cấp theo giấy chứng nhận là 432 m^2 nhưng khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Thuyền Ủy ban nhân dân đã trừ ra 176 m^2 đất trồng cây lâu năm nằm trong hành lang an toàn giao thông. Nên nếu cộng 432 m^2 + 176 m^2 = 608 m^2. Như vậy, diện tích thực tế sử dụng so với diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đủ không dư không thiếu.

[4] Phần đất tranh chấp có diện tích 38.9 m^2 (CLN, có 5.2 m^2 đất kè thêm). Việc đo đạc được tiến hành đúng quy định, có mặt các đương sự, vị trí do các bên chỉ và không ai có ý kiến khiếu nại gì. Như vậy, ông Bảy đang quản lý sử dụng diện tích đất dư hơn diện tích được cấp quyền sử dụng là 2.9 m2 (chưa cộng phần tranh chấp), việc ông Bảy cho rằng ông Hải đã lấn đất của ông là không có cơ sở để chấp nhận.

[5] Theo lời khai của nguyên đơn thì giữa phần đất của ông và ông Hải có con rạch công cộng là rạch Mương Gừa. Tuy nhiên theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do các bên cung cấp thì giữa đất của ông Bảy và ông Hải không có con rạch nào. Do vậy không có cơ sở xem xét.

[6] Phần đất dư so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mỗi bên được cấp không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án, các đương sự tự liên hệ cơ quan chức năng có thẩm quyền để được xem xét điều chỉnh.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: nguyên đơn chịu án phí giá ngạch 5% theo giá trị phần đất tranh chấp; chi phí đo đạc nguyên đơn chịu 7.000.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 265, Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 136 Luật đất đai năm 2003; khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự;

Nghị quyết số 326/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: Bác đơn khởi kiện của ông Ngô Văn B đối với ông Trần Ngọc H về việc đòi 38.9 m^2 đất, đất tọa lạc tại ấp Nhơn Thọ 2A, xã Nhơn Ái, huyện Phong Điền, Thành phố Cần Thơ (kèm theo bản trích đo địa chính số 02/TTKTTNMT ngày 20/01/2020 của Trung tâm kỹ thuật Tài Nguyên và Môi trường, thành phố Cần Thơ).

Chi phí đo đạc, định giá: Ông Ngô Văn Bảy phải chịu 7.000.000 đồng, ông Bảy đã nộp xong.

Án phí dân sự sơ thẩm: ông Bảy nộp 300.000 đồng, được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí nộp theo biên lai số AB/2013/004986 ngày 31/7/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phong Điền, ông Bảy đã nộp xong.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc 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 thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- TAND Tp. Cần Thơ;
- VKSND huyện Phong Điền;
- Chi cục THA.DS huyện Phong Điền;
- UBND xã Mỹ Khánh;
- Lưu HS (2b).

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Tiến Thịnh

Hội thẩm nhân dân		Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa
Nguyễn Thanh Hải	**Nguyễn Thị Bích Liên**	**Nguyễn Tiến Thịnh**