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

Bản án số: 147/2024/ DS –ST
Ngày: 12 - 9 - 2024
V/v: "Tranh chấp QSD đất là ranh đất"

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THỚI LAI – THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Nguyễn Hoài Tuyên**

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông **Phan Tấn Lạc**

2. Ông **Nguyễn Văn Đen**

- Thư ký Tòa án – Ghi biên bản phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Mỹ Tiên**

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thới Lai tham gia phiên toà:

Ông **Nguyễn Minh Khang** - Kiểm sát viên.

Trong ngày 12 tháng 9 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thới Lai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 251/2023/TLST- DS ngày 23 tháng 10 năm 2023 về: "Tranh chấp quyền sử dụng đất là ranh đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 438/2024/QĐXXST- DS ngày 19 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà **Trần Thị T**, sinh năm 1969. Địa chỉ: ấp Trường Ninh 4, xã T, huyện T, thành phố C.

Bà **Trần Thị T** ủy quyền cho bà **Nguyễn Sỹ K** sinh năm 1952. Địa chỉ: Số 12, Trần Bạch Đằng, phường A, quận N, thành phố C. Theo văn bản ủy quyền ngày 02/11/2023. (Có mặt)

Bị đơn:

1/. Bà **Trần Thị N**, sinh năm 1963.

2/. Ông **Võ Minh C**, sinh năm 1988. (Có mặt)

3/. Ông **Võ Minh T**, sinh năm 1990.

4/. Bà **Võ Thị Lệ T**, sinh năm 1993.

5/. Bà **Võ Thị Việt T**, sinh năm 1995.

6/. Ông **Võ Minh T**, sinh năm 1992.

Cùng địa chỉ: ấp Trường Ninh 4, xã Trường X, huyện T, thành phố C.

Bà N, ông C, ông T, ông T, bà Lệ T, bà Việt T ủy quyền cho:

1/ Ông **Võ Nguyễn T**, sinh năm 1992. (Có mặt)

2/ Ông **Huỳnh Văn V**, sinh năm 1982. (Có mặt)

Địa chỉ: Số 69/20/2 đường Trần Quang Diệu, phường An T, quận Bình T, thành phố C. Theo văn bản ủy quyền ngày 04/6/2024.

Người làm chứng:

Ông **Hồ Văn T**, sinh năm 1953. (Xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: ấp Trường Ninh 4, xã Trường X, huyện T, thành phố C.

Ông **T** ủy quyền cho ông **Hồ Văn Tới**, sinh năm 1982. Địa chỉ: ấp Trường Ninh 4, xã Trường X, huyện T, thành phố C. Theo văn bản ủy quyền ngày 20/8/2024. (Có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Phía nguyên đơn bà Trần Thị T yêu cầu bà Trần Thị N và các đồng thừa kế trả lại phần đất có chiều ngang 2,5m; dài 103m; diện tích 257,25m^2 thuộc thửa 164, tờ bản đồ số 11, đất tọa lạc tại ấp Trường Ninh 4, xã Trường Xuân A, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ. Tại phiên tòa phía nguyên đơn xác định rút lại một phần yêu cầu khởi kiện là chỉ yêu cầu phía bị đơn trả lại phần đất lấy từ điểm ranh thi hành án đã cắm kéo thẳng đến điểm tiếp giáp thửa 155, phần kích thước 1,3 m thuộc thửa 164.

Đại diện theo ủy quyền của phía nguyên đơn trình bày: Ông Võ Minh Trí đã chết, vợ ông Trí là bà Trần Thị N và các con của bà đang canh tác, yêu cầu trả lại diện tích lấn ranh chiều ngang 2,5m, dài 103m, thuộc thửa đất số 164, tờ bản đồ số 11, đất toạ lạc tại ấp Trường Ninh 4, xã Trường Xuân A, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00171 do Uỷ ban nhân dân huyện Cờ Đỏ cấp ngày 01/4/2004 cho ông Trần Văn Hậu đứng tên, bà T được ông Hậu tặng cho và điều chỉnh trang 4 năm 2011, là người sử dụng tại phần giáp ranh thửa 155 với ông Trí. Bà Trần Thị T là người sử dụng diện tích đất 19.138 m^2 thửa đất số 161 + 163 + 164 (đất tranh chấp với thửa 155), tờ bản đồ số 11, đất toạ lạc tại ấp Trường Ninh 4, xã Trường Xuân A, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ. Đất của bà T thửa 164 giáp với thửa đất số 155 của ông Võ Minh Trí, vào năm 2007 ông Trí lấn qua đất bà T ngang 2,5m x dài 103m = diện tích 257,5 m^2. Vào ngày 07/12/2007 giữa cha bà T và ông Trần Văn Hậu và đại diện gia đình ông Võ Minh Trí là ông Võ Văn Út Hòa xuống trụ đá ranh đất dưới sự chứng kiến của ông Trần Văn Quít - Trưởng ấp và ông Lê Văn Phúc - Tổ hòa giải ấp. Sau đó ông Trí cam kết sẽ trả lại phần đất dư so với quyền sử dụng đất cho bà T và ông Hậu. Sau đó ông Trí bị bệnh và chết, hiện tại phần đất dư so với quyền sử dụng đất do con ông Trí đứng ra canh tác, vợ là bà Trần Thị N và các con là đồng thừa kế vẫn chưa trả lại phần đất dư này. Nay theo kết quả đo đạc, thẩm định thì bà T yêu cầu phía bị đơn trả cho bà T được quyền sử dụng phần kích thước một đầu 2,4 m, đầu còn lại 1,3 m, dài hai bên là 103,1 và 103,2 m thuộc thửa 164 tờ bản đồ số 11, đất toạ lạc tại ấp Trường Ninh 4, xã Trường Xuân A, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ.

Phía bị đơn bà Trần Thị N có yêu cầu phản tố như sau:

- Yêu cầu bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Trần Thị T về việc đòi bà Trần Thị N và các đồng thừa kế trả lại phần đất có chiều ngang 2,5m; dài 103m; diện tích 257,25m^2 thuộc thửa 164, tờ bản đồ số 11, đất tọa lạc tại ấp Trường Ninh 4, xã Trường Xuân A, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ theo giấy chứng nhận QSDĐ số vào sổ 00171 do UBND huyện Cờ Đỏ cấp ngày 01/4/2004 cho bà Trần Thị T đứng tên sử dụng, tại phần giáp ranh thửa 155, tờ bản đồ số 11, diện tích 5.400m^2 đất tọa lạc tại ấp Trường Ninh 4, xã Trường Xuân A, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ với ông Trí (chết).

- Yêu cầu nguyên đơn Trần Thị T bồi thường thiệt hại tổn thất về danh dự, uy tín, tinh thần, tổn thất kinh tế, thời gian khi phải tham gia hoạt động tố tụng trong vụ án do bà Trần Thị T khởi kiện với tổng số tiền 10.000.000 đồng.

Đại diện theo ủy quyền của phía bị đơn trình bày: Phía bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, gia đình của bà N sử dụng đúng ranh giới, mốc giới, vị trí đất của mình mà không lấn ranh như nguyên đơn khởi kiện. Gia đình bà N có phần đất thửa 155, diện tích 5.400 m^2 có nguồn gốc được ông bà tặng cho ông Võ Minh T (đã chết) và ông Trí đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (theo Giấy chứng nhận QSDĐ số vào sổ 000019 do UBND huyện Ô Môn (cũ) cấp ngày 22/3/1998). Kể từ khi được cấp giấy gia đình ông Trí sử dụng đúng ranh giới, mốc giới phần đất của mình cho đến nay, việc nguyên đơn cho rằng bị đơn lấn ranh là không có căn cứ. Trong quá trình sử dụng thửa 155, gia đình bà N có sang thêm 01 phần bờ thuộc thửa 148, diện tích 2.600m^2 của ông Hồ Văn T và hiện trạng đã phá bờ, lắp mương nên diện tích hiện tại có tăng thêm so với diện giấy chứng nhận được cấp.

Ông Hồ Văn T (người làm chứng) có lời khai ngày 05/6/2024 như sau: Vào tháng 8 năm 2017, gia đình ông có bán cho gia đình ông Võ Minh Trí, sinh năm 1960 và bà Trần Thị N, sinh năm 1961, đăng ký thường trú: ấp Trường Ninh 4, xã Trường Xuân A, huyện Thới Lai, TP Cần Thơ thửa đất số 155, diện tích: 3.900 m^2, gồm đất mía, đất lung và mương, với tổng số là 02 chỉ vàng 24 kara, đất tọa lạc tại ấp Trường Ninh 4, xã Trường Xuân A, huyện Thới Lai, TP Cần Thơ, gia đình ông Trí canh tác sử dụng ổn định từ trước cho đến nay. Hiện con ông Trí đã phá bờ, lấp các mương để canh tác lúa. Nay ông xác nhận sự việc trên là đúng sự thật.

Ông Hồ Văn Tới trình bày: Ông có nghe cha ông là Hồ Văn T nói gia đình ông có bán cho gia đình ông Trí và bà N thửa đất số 155, diện tích: 3.900 m^2 còn giá tiền cụ thể bao nhiêu thì ông không rõ. Ngoài ra, ông không biết gì thêm.

Phát biểu của kiểm sát viên tại phiên tòa sơ thẩm:

+ Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử trong vụ án từ khi thụ lý vụ án đến trước khi nghị án thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng.

+ Về quan điểm giải quyết vụ án: Yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn là có cơ sở để chấp nhận một phần. Yêu cầu phản tố của phía bị đơn chỉ có cơ sở chấp nhận một phần (kèm theo bài phát biểu).

+ Kiến nghị: Tòa án khắc phục việc vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Theo đơn khởi kiện và yêu cầu của đương sự tại phiên tòa. Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật cần giải quyết là: "Tranh chấp quyền sử dụng đất là ranh đất".

[2] Qua kết quả tranh tụng tại phiên toà thể hiện bà Trần Thị T được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Thới Lai điều chỉnh trang 4 quyền sử dụng đất để đứng tên quyền sử dụng đất thửa 164 với diện tích theo giấy chứng nhận là 11.938 m^2 đất 2L, đất tọa lạc tại ấp Trường Ninh 4, xã Trường Xuân A, huyện Thới Lai, TP Cần Thơ. Trước đây, giữa ông Võ Văn Út H với bà Trần Thị T và ông Trần Văn H có tranh chấp giữa thửa 156, 158, 160 với thửa 161,163 và 164, vụ án được Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử bằng án số: 19/2021/DS-PT ngày 29/01/2021 đã được Cơ quan Thi hành án dân sự huyện Thới Lai tổ chức thi hành theo biên bản về việc giao, nhận tài sản thi hành án ngày 26/5/2021 có kèm theo sơ đồ vị trí giao đất cho bà Trần Thị T tại thửa 161,163 và 164. Tuy nhiên, thời điểm đó có một phần tranh chấp giữa bà T tại thửa 164 giáp với 165 chưa được Tòa án thụ lý giải quyết. Nay bà Trần Thị T có tranh chấp ranh giới giữa thửa 164 phần giáp ranh với thửa 155 của ông Võ Minh T còn đứng tên quyền sử dụng đất. Vấn đề này Hội đồng xét xử thấy rằng: Phần thửa 161, 163 và 164 giáp ranh với thửa 156,158 và 160 đã giải quyết bằng bản án có hiệu lực pháp luật nên không xem xét lại, chỉ xem xét phần giáp ranh giữa thửa 164 và thửa 155. Theo bản trích đo địa chính số 66/VPĐKQSDĐ ngày 13/11/2014 của Văn phòng đăng ký quyền sử đất huyện Thới Lai được bản án số 19/2021/DS-PT sử dụng để giải quyết trước đây thì tổng diện tích của thửa 161,163 và 164 là 21.129 m^2 chưa tính phần diện tích tranh chấp với thửa 156, 158 và 160 thì chênh lệch tăng thêm 1.991 m^2 so với diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (19.138m^2). Tại thời điểm đo đạc không phân định được ranh giới, diện tích cụ thể của từng thửa đất mà chỉ tranh chấp ranh dọc theo các thửa đất. Tại thời điểm lập biên bản thi hành án thì phía bà Trần Thị T và ông Văn Út Hoà (người tên quyền sử dụng đất thửa 156,158 và 160) đã thoả thuận cắm ranh điểm tiếp giáp giữa thửa 160, 155 và thửa 164. Theo biên bản đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và mảnh trích đo địa chính ngày 01/7/2024 thì phía nguyên đơn và phía bị đơn vẫn thống nhất được ranh thi hành án đã cắm. Tuy nhiên, phía nguyên đơn chỉ qua hướng thửa 155 là 0,9 m, phía bị đơn chỉ qua hướng 164 là 1,5 m, đầu còn lại của thửa 155 hai bên có tranh chấp là 1,3 m. Đối với thửa 155 diện tích được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 5.400 m^2 nhưng diện tích đo đạc thực tế chưa tính phần diện tích tranh chấp là 10,259,1 m^2. Xét cả phía thửa 164 và thửa 155 khi đo đạc thực tế đều tăng diện tích so với diện tích được cấp giấy chứng nhận. Tuy nhiên, về hình thể thửa đất 155 khi đo đạc thực tế không có sự khác biệt về hình thể được cấp theo giấy chứng nhận và tranh chấp giữa thửa 155 và 164 là không lớn về diện tích. Cần lấy ranh thi hành án cắm mà các bên thừa nhận kéo thẳng đến phần tiếp giáp với điểm cuối của thửa 155, phần cạnh tranh chấp 1,3 m thuộc về thửa 164 trên cơ sở tính diện tích phần tranh chấp thuộc thửa nào thì cộng diện tích được sử dụng là đúng thực tế.

[3] Tại phiên tòa phía nguyên đơn cũng yêu cầu được sử dụng phần diện tích tính từ ranh thi hành án đã cắm kéo thẳng đến điểm giáp với thửa 155 phần cạnh

1,3 m thuộc thửa 164. Yêu cầu này của phía nguyên đơn là phù hợp với thực tế cần được chấp nhận. Phía bị đơn yêu cầu phản tố để được hưởng toàn bộ diện tích tranh chấp là không có cơ sở chấp nhận mà chỉ xem xét chấp nhận phần diện tích tranh chấp từ ranh thi hành án đã cắm kéo dài đến điểm cuối thửa 155 với diện tích là 47,5 m^2.

[4] Xét yêu cầu phản tố của phía bị đơn yêu cầu bà Trần Thị T bồi thường thiệt hại tổn thất về danh dự, uy tín, tinh thần, tổn thất kinh tế, thời gian khi phải tham gia hoạt động tố tụng trong vụ án do bà Trần Thị T khởi kiện với tổng số tiền 10.000.000 đồng là không có cơ sở để chấp nhận.

[5] Cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn, chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn là đúng thực tế và phù hợp với quy định của pháp luật.

[6] Đối với phần diện tích chênh lệch tăng của thửa 155 cần kiến nghị cơ quan chuyên môn có thẩm quyền xác minh, thẩm tra để điều chỉnh cấp giấy chứng nhận trên cơ sở yêu cầu của hàng thừa kế thứ nhất của ông Võ Minh T; Kiến nghị điều chỉnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cơ sở yêu cầu của bà Trần Thị T khi bản án có hiệu lực pháp luật.

[7] Về chi phí đo đạc, định giá tài sản: Cần buộc bà Trần Thị N chịu nộp theo quy định của pháp luật.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Trần Thị N do là người cao tuổi.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng : Điều 164, 166, 169 của Bộ Luật Dân sự;

Điều 203 Luật đất đai năm 2013;

Điều 26, 91, 92 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị T.

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Trần Thị N.

Ổn định cho bà Trần Thị T được quyền sử dụng diện tích 146, 2 m^2 đất 2L, thuộc thửa 164, tờ bản đồ số 11, đất tọa lạc tại ấp Trường Ninh 4, xã Trường Xuân A, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ.

Ổn định cho bà Trần Thị N, ông Võ Minh C, ông Võ Minh T, bà Võ Thị Lệ T, bà Võ Thị Việt T và ông Võ Minh T được quyền sử dụng diện tích 47,5 m^2 đất 2L, thuộc thửa 155, tờ bản đồ số 11, đất tọa lạc tại ấp Trường Ninh 4, xã Trường Xuân A, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ.

Vị trí thửa đất được xác định theo mảnh trích đo địa chính số: 02186 ngày 09/9/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ (Đính kèm bản án).

Đối với phần diện tích chênh lệch tăng của thửa 155 kiến nghị cơ quan chuyên môn có thẩm quyền xác minh, thẩm tra để điều chỉnh cấp giấy chứng nhận trên cơ sở yêu cầu của hàng thừa kế thứ nhất của ông Võ Minh T; Kiến nghị điều chỉnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cơ sở yêu cầu của bà Trần Thị T tại thửa 164 khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Về án phí:

Bà Trần Thị T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà Trần Thị T số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0005467 ngày 16/10/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Lai.

Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Trần Thị N.

Về chi phí đo đạc, định giá tài sản: Buộc bà Trần Thị N chịu nộp 6.700.000 đồng. Bà T đã nộp tạm ứng 2.000.000 đồng, bà N đã nộp tạm ứng 5.000.000 đồng và đã chi thực tế 6.700.000 đồng xong. Buộc bà Trần Thị N có trách nhiệm nộp lại 2.000.000 đồng để trả cho bà Trần Thị T. Bà N được nhận 300.000 đồng tiền tạm ứng chi phí tố tụng còn dư tại Tòa án nhân dân huyện Thới Lai.

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 Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 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.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án này trong hạn 15 ngày kể từ ngày tiếp theo của ngày tuyên án để Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ để xét xử theo trình tự phúc thẩm./.

Nơi nhận:
- TAND thành phố Cần Thơ;
- VKSND huyện Thới Lai;
- CC THADS huyện Thới Lai;
- Đương sự;
- Lưu hs,vp.

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

Nguyễn Hoài Tuyên