

TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN CÁI RĂNG
THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Bản án số: 39/2024/DS-ST
Ngày: 22-4-2024
V/v tranh chấp: “Quyền sử dụng
đất”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN CÁI RĂNG, THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thuỳ Trang.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Văn Sang

Bà Lê Thị Tuyết Mai

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Thị Hạnh Nhung- Thư ký Toà án nhân dân
quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân quận Cái Răng tham gia phiên tòa:**
Ông Lê Văn Quốc - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 4 năm 2024, tại Toà án nhân dân quận Cái Răng, thành
phố Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 175/2023/TLST-
DS ngày 21 tháng 6 năm 2023 về tranh chấp “Quyền sử dụng đất – ranh giới
giữa các bất động sản liền kề” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số
71/2024/QĐXXST-DS ngày 18 tháng 3 năm 2024, giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** : Bà **Trần Thị Đ**, sinh năm 1962. Địa chỉ: Số B Khu V,
phường H, quận C, thành phố Cần Thơ. Có mặt.

2. **Bị đơn:** Ông **Trần Văn M**, 1984. Địa chỉ: 2 Khu V, phường H, quận C,
thành phố Cần Thơ. Có mặt.

3. **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

3.1. Ông **Nguyễn Minh H**, sinh năm 1960. Địa chỉ: Số B, khu V, phường
H, quận C, thành phố Cần Thơ.

3.2. Bà **Nguyễn Ngọc H1**, sinh năm 1996. Địa chỉ: Số B, khu V, phường
H, quận C, thành phố Cần Thơ.

3.3. Ông **Nguyễn Hiếu T**, sinh năm 1999. Địa chỉ: Số B, khu V, phường
H, quận C, thành phố Cần Thơ.

Ông Nguyễn Minh H, bà Nguyễn Ngọc H1, ông Nguyễn Hiếu T cùng uỷ quyền cho bà Trần Thị Đ; sinh năm: 1962. Địa chỉ: B Khu V, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ.

3.4. Bà **Nguyễn Ngọc H2**, sinh năm 1998. Địa chỉ: Số B, khu V, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ. Có mặt.

3.5. Bà **Nguyễn Thị Ngọc H3**; sinh năm: 1987. Địa chỉ: 6 đường H, Phường F, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. Đại diện uỷ quyền: Bà Nguyễn Ngọc H2; sinh năm: 1998. Địa chỉ: B Khu V, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ (Văn bản uỷ quyền ngày 15/3/2024).

3.6. Bà **Trần Thị D**; sinh năm: 1980. Địa chỉ: A Khu V, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3.7. Bà **Nguyễn Kim M1**; sinh năm: 1993. Địa chỉ: 2 Khu V, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 02/12/2022 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là bà Trần Thị Đ cho rằng:

Nguồn gốc quyền sử dụng đất tọa lạc tại Khu V, phường H, quận C là do nhận chuyển nhượng 03 phần đất của ông Trần Văn L vào năm 1991. Khi đó, ông L chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Gia đình bà sử dụng từ năm 1991, đến năm 1993 cất nhà ở cho đến nay.

Ngày 31/7/1996, bà đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cụ thể:

1/ Thừa 351 diện tích 1.296m², thửa 190 diện tích 729m², tờ bản đồ số 05 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 00552/QSDĐ ngày 31/7/1996 do bà Trần Thị Đ đứng tên.

2/ Thừa 385 diện tích 1.284m² (2L), tờ bản đồ số 05 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00755/QSDĐ ngày 04/7/1998 do hộ Trần Thị Đ đứng tên.

Khi bà nhận chuyển nhượng 03 thửa đất này không có xảy ra tranh chấp, các bên có cắm trụ ranh rõ ràng, chưa có làm lộ 4m như hiện nay. Phần diện tích đất của bà khi nhà nước đo đạc tính từ phía trước nhà đến Rạch là 06m, phía sau nhà đến Rạch là 08m.

Ngày 06/01/2005, ông Trần Văn L có chuyển nhượng cho bà Đinh Thị Lê T1 phần đất thửa 189 giáp ranh đất của bà.

Ngày 17/12/2009, bà T1 chuyển nhượng lại thửa 189, cho ông Trần Văn M và bà Trần Thị D, diện tích là 4.037,3 m².

Ngày 25/09/2012, bà Trần Thị D tách quyền sử dụng đất thửa 189 làm 02 phần, bà D đứng tên và quản lý diện tích 2.002 m², phần diện tích còn lại

2.035,3m² do ông Trần Văn M quản lý và sử dụng. Phần đất của ông Trần Văn M đang sử dụng giáp ranh với phần đất của bà.

Nguyên nhân phát sinh tranh chấp: Năm 2009, ông M đã di dời tất cả các trụ ranh đã cắm của bà, lấn chiếm qua phần đất của bà với tổng diện tích lấn chiếm khoảng 300m² (chiều ngang khoảng 4,2m x chiều dài khoảng 130m). Bà nhiều lần thương lượng và yêu cầu Ủy ban nhân dân phường H hòa giải nhưng không thành. Kéo dài tới khoảng 2022, ông M xây cất và bơm cát, bà yêu cầu Ủy ban nhân dân phường H ngăn chặn nhưng vẫn không thành.

Nay bà khởi kiện, yêu cầu yêu cầu ông Trần Văn M tháo dỡ công trình, vật kiến trúc để trả lại phần đất lấn chiếm cho bà với tổng diện tích lấn chiếm theo Bản trích đo địa chính, cụ thể: tại vị trí B phần đất giáp lộ, diện tích 79m²; vị trí A ngang phía sau: 40,4m²; và vị trí C: diện tích 24,3m² do ông Trần Văn M đang sử dụng là thuộc thửa đất 190, 351 tờ bản đồ 05 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 00552/QSDĐ ngày 31/7/1996 do bà Trần Thị Đ đứng tên; thửa 385 tờ bản đồ số 05 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00755/QSDĐ ngày 04/7/1998 do hộ Trần Thị Đ đứng tên.

Quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn là ông Trần Văn M cho rằng:

Nguồn gốc quyền sử dụng đất thửa 189, tờ bản đồ số 5 là do ông và chị ruột là Trần Thị D nhận chuyển nhượng của bà Đinh Thị Lê T1, diện tích 4.037,3 m² vào năm 2009 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00025 ngày 06/01/2005 do bà Đinh Thị Lê T1 đứng tên.

Ngày 14/8/2012, vợ chồng bà Trần Thị D, ông Võ Văn M2 có lập Văn bản thỏa thuận phân chia quyền sử dụng đất này thành tài sản riêng, cụ thể: bà D đứng tên và quản lý diện tích 2.002 m², phần diện tích còn lại 2.035.3m² do ông quản lý và sử dụng.

Ngày 25/9/2012, Văn phòng đăng ký đất đai quận C đã cập nhật chỉnh lý cho ông đứng tên phần diện tích 2.035,3m² thửa 189.

Phần diện tích thửa 189 ông đang sử dụng giáp với thửa đất của bà Trần Thị Đ có chiều ngang giáp mặt tiền lộ trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 12,2m; tuy nhiên, hiện tại ông đang cất nhà và sử dụng chỉ có 12m nhưng bà Đ cho rằng ông lấn qua 4m ngang mặt tiền là không đúng.

Do ông chỉ sử dụng đúng theo diện tích đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không có lấn chiếm qua đất của nguyên đơn nên không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Ngọc H2 và đại diện của ông Nguyễn Minh H, bà Nguyễn Ngọc H1, ông Nguyễn Hiếu T, bà Nguyễn Thị Ngọc H3 cho rằng:

Ông H là chồng của bà Trần Thị Đ; Nguyễn Thị Ngọc H3, Nguyễn Thị Ngọc H4, Nguyễn Ngọc H1 và Nguyễn Hiếu T là con của bà Trần Thị Đ. Thửa 385 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00755/QSDĐ ngày 04/7/1998 là cấp cho hộ Trần Thị Đ đứng tên. Nay ông bà có cùng ý kiến và yêu cầu như bà Đ trình bày.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị D cho rằng: Nguồn gốc quyền sử dụng đất diện tích 4.037,3 m² thửa 189, tờ bản đồ số 5 là do bà và Trần Văn M nhận chuyển nhượng của bà Đinh Thị Lệ T1 vào năm 2009.

Ngày 14/8/2012, vợ chồng bà và Trần Văn M có lập Văn bản thoả thuận phân chia quyền sử dụng này thành tài sản riêng, cụ thể: bà đứng tên và quản lý diện tích 2.002 m², phần diện tích còn lại 2.035,3m² do em là Trần Văn M quản lý và sử dụng.

Trong vụ kiện này, phần đất thửa 189 của em bà giáp với đất bà Đ có tranh chấp và phần đất đó đã thuộc quyền sử dụng hợp pháp của riêng của ông M, không còn liên quan đến phần diện tích đất của bà đã tách thửa nữa. Do đó, bà không có ý kiến hay yêu cầu gì trong vụ kiện này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Kim M1 cho rằng: bà là vợ của ông Trần Văn M, bà có cùng ý kiến như ông M.

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 những 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 có vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử, còn các thủ tục khác là phù hợp quy định pháp luật.

Về việc giải quyết vụ án: đây là vụ kiện tranh chấp về quyền sử dụng đất-ranh giới giữa các bất động sản liền kề.

Về nội dung, xét thấy:

Căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn được cấp gồm thửa 351: diện tích: 1.296m² và thửa 190 diện tích: 729m² và thửa 385 diện tích 1.284m²; tổng diện tích 03 thửa đất của nguyên đơn theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp là: 3.309m². Tuy nhiên, theo đo đạc thực tế: 3.515,8m². Dư: 206,8m².

Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn được cấp: Thửa 189 diện tích: 2.035,3m². Đo đạc thực tế: 1.842,2m². Thiếu: 193,1m².

Căn cứ theo Bản trích đo địa chính số 1370/TTKTTM ngày 16/11/2023 thì diện tích tranh chấp vị trí A 40,4m² + vị trí C diện tích: 24,3m²; tổng cộng: 64,7m² do ông Trần Văn M đang sử dụng.

Đối chiếu với hình thể và kích thước giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông M, bà Đ thì tại chiều ngang thửa đất của của hộ bà Đ giáp với đất ông M theo giấy chứng nhận là 27,1m nhưng đo đạc thực tế 27,02m là thiếu 8cm ngang nên cần buộc ông M tháo dỡ hàng rào trả lại cho hộ bà Đ cạnh ngang 8cm tại vị trí C. Còn vị trí A là thuộc thửa 189 của ông M. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đối với phần đất tranh chấp ở vị trí B diện tích 79m²: căn cứ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông M thì thửa 189 có chiều ngang giáp lộ là 12,2m, ông M đang sử dụng chiều ngang là 12m. Bà Đ cho rằng ông M lấn chiếm qua đất bà Đ ngang giáp lộ 4m là không có cơ sở, đề nghị không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Đ đòi ông M phải trả lại vị trí B.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] **Xét mối quan hệ pháp luật:** đây là vụ kiện tranh chấp “Quyền sử dụng đất – ranh giới giữa các bất động sản liền kề” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo khoản 9 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] **Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn tháo dỡ tháo dỡ công trình, vật kiến trúc để trả lại phần đất lấn chiếm đo đạc thực tế theo Bản trích đo địa chính, cụ thể: tại vị trí B phần đất giáp lộ, diện tích 79m²;** Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn được cấp số 00552/QSDĐ ngày 31/7/1996 gồm thửa 351: diện tích: 1.296m² và thửa 190 diện tích: 729m² do bà Trần Thị Đ đứng tên và Thửa 385 diện tích 1.284m² (2L), tờ bản đồ số 05 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00755/QSDĐ ngày 04/7/1998 do hộ Trần Thị Đ đứng tên thì 03 thửa này liền kề nhau, cụ thể: thửa 190 vị trí mặt tiền trước lộ; thửa 351 giáp ở giữa và thửa 385 ở phía sau giáp đất của ông Trần Văn M; tổng diện tích 03 thửa đất của nguyên đơn theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp là: 3.309m². Tuy nhiên, theo đo đạc thực tế: 3.515,8m²; thửa: 206,8m² so với giấy chứng nhận.

[2.2] Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn được cấp: Thửa 189 diện tích: 2.035,3m². Đo đạc thực tế: 1.842,2m²; thiếu: 193,1m² so với giấy chứng nhận.

[2.3] Căn cứ theo Bản trích đo địa chính số 1370/TTKTTM ngày 16/11/2023: Vị trí B diện tích tranh chấp 79m² do ông M đang sử dụng có chiều ngang giáp lộ là 12m. Đối chiếu giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông M thì thửa 189 có chiều ngang giáp lộ là 12,2m. Do đó, bà Đ cho rằng ông M lấn

chiếm qua đất bà Đ ngang giáp lộ 4m là không có cơ sở nên không được chấp nhận.

[3] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn tháo dỡ tháo dỡ công trình, vật kiến trúc để trả lại phần đất lấn chiếm đo đạc thực tế theo Bản trích đo địa chính, cụ thể: vị trí A $40,4m^2$ + vị trí C diện tích: $24,3m^2$; tổng cộng: $64,7m^2$ do ông Trần Văn M đang sử dụng; Hội đồng xét xử thấy rằng:

[3.1] Căn cứ theo Bản trích đo địa chính số 1370/TTKTTM ngày 16/11/2023 thì phần đất tranh chấp vị trí C, cạnh ngang là 0,6m, diện tích: $24,3m^2$. Đối chiếu thửa 189 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông M giáp thửa 385 do hộ Trần Thị Đ đứng tên thì cạnh ngang là 27,1m. Tuy nhiên, ông M kéo hàng rào qua và đo đạc thực tế là 27,02m nên hàng rào của ông M lấn qua đất của bà Đ cạnh ngang 8cm nên cần buộc ông M phải tháo dỡ, di dời hàng rào, trả lại cho hộ bà Đ vị trí C cạnh ngang 8cm (tính từ ranh điểm E phần thửa đất của bà Đ đo qua thửa đất của ông M) đoạn E-F cho đủ 27,1m; có số đo các cạnh cụ thể theo Bản trích đo địa chính kèm theo.

[3.2] Xét nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại diện tích tranh chấp ở vị trí A $40,4m^2$; đối chiếu Bản trích đo và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn và bị đơn thì phần vị trí A thuộc thửa 189 của bị đơn nên yêu cầu của nguyên đơn là không có cơ sở, không được chấp nhận.

Do đó, Hội đồng xét xử chỉ có cơ sở chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn tháo dỡ, di dời hàng rào trả lại cho hộ Trần Thị M3 quyền sử dụng đất tại vị trí C cạnh ngang 8cm (tính từ ranh điểm E phần thửa đất của bà Đ đo qua thửa đất của ông M3) đoạn E-F cho đủ 27,1m; có số đo các cạnh cụ thể theo Bản trích đo địa chính kèm theo.

[3] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: 12.040.000đ:

Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên nguyên đơn và bị đơn mỗi người chịu $\frac{1}{2}$ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản; tương ứng số tiền 6.020.000đ theo quy định tại điều 157, 165 Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng nên bị đơn phải trả lại nguyên đơn 6.020.000đ.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Theo quy định tại 12, Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án: Nguyên đơn và bị đơn mỗi người phải chịu 300.000đ án phí. Tuy nhiên, nguyên đơn là người cao tuổi, có đơn xin miễn nộp tạm ứng án phí, án phí nên được miễn nộp án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 9 Điều 26, Điều 157, 165, 227, 228, 235, 266, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Điều 175, 221, 223 Bộ luật Dân sự năm 2015.
- Điều 105, 107 Luật Đất đai năm 2003.
- Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Buộc vợ chồng ông Trần Văn M, bà Nguyễn Kim M1 phải tháo dỡ và di dời hàng rào, trả lại cho bà Trần Thị Đ và các thành viên hộ bà Trần Thị Đ gồm: ông Nguyễn Minh H, bà Nguyễn Ngọc H1, ông Nguyễn Hiếu T, bà Nguyễn Ngọc H4, bà Nguyễn Thị Ngọc H3 quyền sử dụng đất **tại vị trí C cạnh ngang 8cm** (tính từ ranh điểm E phần thửa đất của bà Đ đo qua thửa đất của ông M) đoạn E-F cho đủ 27,1m, thửa 385, tờ bản đồ số 05 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00755/QSDĐ ngày 04/7/1998 do hộ Trần Thị Đ đứng tên, hình thể và số đo các cạnh cụ thể như Bản trích đo địa chính số 1370/TTKTTM ngày 16/11/2023 kèm theo.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu ông Trần Văn M phải tháo dỡ công trình, vật kiến trúc trả lại cho nguyên đơn vị trí B diện tích 79m² và vị trí A diện tích 40,4m² theo Bản trích đo, thuộc thửa 351, thửa 190, tờ bản đồ số 05 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 00552/QSDĐ ngày 31/7/1996 do bà Trần Thị Đ đứng tên và thửa 385, tờ bản đồ số 05 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00755/QSDĐ ngày 04/7/1998 do hộ Trần Thị Đ đứng tên.

3. **Về chi phí đo đạc, thẩm định và định giá tài sản:** 12.040.000đ, nguyên đơn và bị đơn mỗi người phải chịu phải chịu ½ chi phí là 6.020.000đ. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng nên bị đơn phải trả lại nguyên đơn 6.020.000đ (Sáu triệu không trăm hai mươi ngàn đồng) chi phí đo đạc, thẩm định và định giá tài sản.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn là ông Trần Văn M phải chịu án phí 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng).

Nguyên đơn là bà Trần Thị Đ được miễn nộp án phí.

5. **Về quyền kháng cáo:** Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án đối với đương sự có mặt tại phiên tòa, kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc bản

sao bản án được niêm yết đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa; các đương sự được quyền kháng cáo để yêu cầu Tòa án cấp trên xét xử phúc thẩm.

6. Về quyền yêu cầu thi hành án dân sự: 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 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.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- VKSND Q. Cái Răng;
- Chi cục T.H.A Q. Cái Răng;
- TAND Tp. Cần Thơ;
- Lưu hồ sơ tại Tòa án.

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

Nguyễn Thị Thùy Trang

