

TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN Ô MÔN
THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Bản án số: 36/2021/DSST

Ngày: 23/6/ 2021

*V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất
- ranh giới giữa các bất động sản
liền kề*

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN Ô MÔN, THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phương Văn Chính.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trương Sô Huy.

2. Bà Bùi Thanh Hà.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Loan Chi – Thẩm tra viên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Ô Môn tham gia phiên tòa:

Ông Phạm Văn Nhủ - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 23 tháng 6 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Ô Môn tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 21/2017/TLST-DS ngày 17 tháng 02 năm 2017 về tranh chấp ranh giới giữa các bất động sản liền kề theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 76/2021/QĐXXST-DS ngày 02 tháng 6 năm 2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Võ Thị U**, sinh năm 1951.

Địa chỉ: Khu vực THH, phường Thới L, quận Ô Môn, TP Cần Thơ.

2. Bị đơn: Ông **Nguyễn Văn L** (chết).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tham gia tố tụng:

1/ **Nguyễn Thị N**, sinh năm 1956 (có đơn xin vắng)

Địa chỉ: Ấp 7, xã TT, huyện Gò Công, tỉnh Tiền Giang.

2/ **Nguyễn Thị Đ**, sinh năm 1960 (có đơn xin vắng)

Địa chỉ: Tổ 7, ấp TH T, xã Thạnh Đông, huyện Tân Hiệp, tỉnh Kiên Giang

3/ **Nguyễn Văn T**, sinh năm 1962 (có đơn xin vắng)

4/ **Nguyễn Văn Ph**, sinh năm 1964 (có đơn xin vắng)

5/ **Nguyễn Văn Đ**, sinh năm 1966 (có đơn xin vắng)

6/ **Nguyễn Thanh Ph**, sinh năm 1963 (có đơn xin vắng)

7/ **Nguyễn Văn M**, sinh năm 1974 (có đơn xin vắng)

8/ **Nguyễn Văn Q**Ung, sinh năm 1977 (có đơn xin vắng)

9/ **Nguyễn Văn Đ**g, sinh năm 1979 (có mặt)

10/ **Nguyễn Thị Cẩm B**, sinh năm 1981 (có đơn xin vắng)

Cùng địa chỉ: Kv. THH, phường Thới L, quận Ô Môn, Tp. Cần Thơ.

11/ **Nguyễn Thị Bích V**, sinh năm 1972 (có đơn xin vắng)

Địa chỉ: Kv. TH HB, phường Thới An, quận Ô Môn, Tp. Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án bà U trình bày: Bà là chủ quyền sử dụng đất thửa 401, tờ bản đồ số 02, diện tích 2.658m² được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03241 ngày 29/12/2008 do UBND quận Ô Môn cấp, đất tọa lạc tại khu vực THH, phường Thới An, quận Ô Môn, Tp. Cần Thơ. Nguồn gốc đất là do bà thừa kế từ mẹ bà là Đặng Thị Tân (chết). Giáp ranh với thửa đất của bà là thửa đất của ông Nguyễn Văn L. Giữa 02 phần đất có trụ ranh, tuy nhiên ngày 04/12/2015 ông L tự ý nhổ bỏ trụ ranh trồng chuối lấn chiếm phần đất của bà là 15m². Khi tòa án tiến hành đo đạc xác định phần đất tranh chấp thì phần đất tranh chấp có diện tích vị trí A 31,6m², vị trí B 365,3m² và vị trí C là 8,6m² theo bản trích đo địa chính.

Nay, bà yêu cầu ông L trả lại cho bà diện tích đất trên tại 03 vị trí A,B,C cho bà. Nay ông L đã chết bà yêu cầu những đồng thừa kế của ông L trả lại cho bà phần diện tích đã nêu trên.

Đại diện bị đơn ông Đ có đơn phản tố trình bày: Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà U, vì phần đất nay trước đây giữa 02 thửa đất 415; 416 có nguồn gốc là của cha ông L (Nguyễn Văn Ròng), ông Ròng bán một phần cho ông Thái Văn Lượm. Giữa 02 thửa đất này là một dây đất có đường thẳng nhưng hiện nay phía bà U đã cắm ranh phạm vào thửa 416, không còn là một đường thẳng giữa 02 thửa đất 415; 416 như trước đây.

Như vậy việc bà U khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại phần đất là không phù hợp. Nay ông phản tố yêu cầu bà Võ Thị U giao trả lại cho ông phần diện tích đất theo bản trích đo địa chính số 63/TTKTTNMT ngày 10/8/2018 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ.

Tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn yêu cầu chia phần tranh chấp được ký hiệu là A mỗi bên sử dụng $\frac{1}{2}$ diện tích, đối với điểm C bà U đồng ý giao lại cho bị đơn sử dụng bà không tranh chấp, đối với điểm B bà yêu cầu bị đơn trả lại cho bà tổng diện tích 365,3m².

Bị đơn đồng ý chia $\frac{1}{2}$ diện tích tranh chấp ở điểm A, đồng ý sử dụng phần đất tranh chấp tại điểm C do bà U tự nguyện giao lại. Đối với phần đất tại điểm B yêu cầu bà U trả lại phần diện tích 365,3m². Đối với phần đất tranh chấp được ký hiệu là B ông yêu cầu được xác nhận ranh từ trụ giữa bà U chỉ đo vào phần

tranh chấp 1,5m kéo thẳng đến 02 đầu ranh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Ô Môn phát biểu qUn điểm: *việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, của Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định. Tuy nhiên, việc giải quyết vụ án của Tòa án còn quá hạn luật định*

Về nội dung vụ án: Đại diện Viện kiểm sát có phân tích về nguồn gốc sử dụng đất giữa các bên, về quá trình sử dụng đất.

Đồng thời đề nghị: Áp dụng khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 246 Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015 các Điều 166, Điều 170 Luật đất đai năm 2013, sửa đổi bổ sung năm 2018 và Điều 175 Bộ Luật dân sự năm 2015.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị U buộc ông Nguyễn Văn L phải trả lại phần diện tích 365,3m² đã lấn chiếm vị trí tranh chấp ký hiệu B theo bản đồ trích đo địa chính. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông L.

- Ghi nhận sự tự nguyện của bà U và ông Đ: Đối với phần tranh chấp tại điểm A bà U và ông Đ đồng ý chia mỗi người $\frac{1}{2}$ tức là $31,6/2 = 15,8\text{m}^2$. Đối với phần tranh chấp tại vị trí điểm C bà U đồng ý giao hết cho ông Đ sử dụng.

- Về án phí và các chi phí tố tụng: các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] *Về qUn hệ tranh chấp:* Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án cho thấy qUn hệ pháp luật tranh chấp giữa các đương sự là “*Tranh chấp quyền sử dụng đất ranh giới giữa các bất động sản liền kề*” theo quy định tại Điều 166 Luật Đất đai năm 2013, khoản 9 Điều 26 và Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định.

[2] *Về thủ tục tố tụng:* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên qUn vắng mặt tại phiên tòa, nhưng có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt đương sự theo quy định chung của pháp luật.

[3] *Về nội dung:* Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Nhận thấy, tại phiên tòa giữa nguyên đơn và bị đơn đã thỏa thuận được với nhau tại 02 vị trí tranh chấp là A và C không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo Đ xã hội nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của các đương sự ở 02 vị trí này như sau: Tại vị trí A bà U và ông Đ đồng ý chia mỗi người $\frac{1}{2}$ tức là $31,6/2 = 15,8\text{m}^2$. Đối với phần tranh chấp tại vị trí điểm C bà U đồng ý giao hết cho ông Đ sử dụng.

Đối với phần tranh chấp ở điểm C Hội đồng xét xử nhận thấy: thông qU bản trích đo địa chính số 63/TTKTTNMT ngày 10/8/2018 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ thửa đất 416 của ông L diện tích thực tế 2.719,9m² dư 829,9m² so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất,

thửa 401 của bà U diện tích thực tế 3.270,9m² dư 612,9m² so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp.

Đặt biệt là lời thừa nhận của Nguyễn Văn Đ tại phiên tòa, cho rằng con mương dẫn nước từ Rạch Xẻo Chuối vào trong các thửa đất để tưới cây trái hoa màu cho 02 thửa đất 401 và 416 đã hình thành là do ông L đào trên thửa đất của ông. Đồng thời, từ thời điểm thành lập con mương cho đến nay đã trải qua nhiều năm và các bên sử dụng chung đường nước này cũng không có ý kiến hay tranh chấp gì ranh này. Trên phần đất tranh chấp từ trước đến nay vẫn do bà U sử dụng canh tác trồng cây.

Từ đó cho thấy giữa nguyên đơn và bị đơn đã mặt nhiên thừa nhận các bên sử dụng đất đã ổn định ranh giới từ nhiều năm nay tại vị trí B.

Địa diện Viện kiểm sát viên đã phân tích đầy đủ, toàn diện chứng cứ, về nguồn gốc sử dụng đất của các bên cũng như nguyên nhân đất của các bên thừa so với thực tế sử dụng và lý do đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Từ những phân tích trên và đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân quận Ô Môn là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị U.

[4] *Chi phí phí tố tụng*: tổng cộng 8.440.000 đồng. Các đương sự phải chịu theo qui định của pháp luật.

[5] *Về án phí dân sự sơ thẩm*: Bị đơn phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; Điều 157, 158, 217, 218 và 271 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

- Điều 175 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Các Điều 166, Điều 170 và Điều 203 Luật Đất đai năm 2013;

Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/ UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Tuyên xử: - Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị U đối với phần tranh chấp ở vị trí B. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn về phần đất tranh chấp ở vị trí A.

Phần đất được ký hiệu A tại bản trích đo địa chính diện tích tranh chấp có chiều ngang từ đường xi măng là 1,21m mỗi bên được sử dụng 0,605m kéo thẳng đến trụ đá phía sau 02 bên đã thống nhất. Nguyên đơn bà Võ Thị U được sử dụng 15,8m², bị đơn được sử dụng 15,8m².

Bị đơn được sử dụng phần đất ở vị trí C diện tích 8,6m².

Nguyên đơn bà Võ Thị U được quyền sử dụng phần đất ở vị trí B có diện tích 365,3m².

Các đương sự được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký và điều chỉnh diện tích đất sử dụng. Đối với diện tích chênh lệch thừa, đương sự có nghĩa vụ thực hiện các trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh diện tích đất theo hiện trạng thực tế của nguyên đơn và bị đơn.

(Kèm theo bản trích đo địa chính số 63/TTKTTNMT ngày 10/8/2018 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và Môi trường TP Cần Thơ)

Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bị đơn phải nộp 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng). Chuyển tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tại biên lai thu số 001875 ngày 02/5/2018 của Chi cục thi hành án dân sự quân Ô Môn thành án phí.

Bà Võ Thị U được nhận lại 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 001111 ngày 14/02/2017 của Chi cục thi hành án dân sự quân Ô Môn.

Chi phí đo đạc định giá và lệ phí trích đo địa chính: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn nên nguyên đơn, bị đơn cùng phải chịu toàn bộ chi phí đo đạc định giá và lệ phí trích đo địa chính tổng cộng là 8.440.000 đồng (Tám triệu, bốn trăm bốn mươi ngàn đồng) (Bà U đã nộp và thực hiện xong). Buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn 4.220.000 đồng (Bốn triệu hai trăm hai mươi ngàn đồng).

Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật để yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ giải quyết lại theo thủ tục phúc thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 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:

- VKS nhân dân Q. Ô Môn;
- Chi cục THA quận Ô Môn,
- Đương sự;
- Lưu HS

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

Phương Văn Chính