

**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: 09/2023/DSST

Ngày: 20/3/2023

V/v “*T/c ranh giới giữa
các bất động sản liền kề*”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN QUẬN Ô MÔN, TP CẦN THƠ

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên toà: Ông Phương Văn Chính.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trương Sô Huy.
2. Ông Trần Thanh Quang.

Thư ký phiên toà: Ông Huỳnh Thanh Xuân.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân quận Ô Môn tham gia phiên toà: Bà Trần Thị Thanh Phương - Kiểm sát viên.

Trong ngày 16 và 20 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân quận Ô Môn tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 06/2020/TLST-DS ngày 10 tháng 01 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: 20/2023/QĐXXST-DS ngày 27/02/2023, giữa các đương sự:

1/ NguY đơn: Bà **Nguyễn Cà Tr**, sinh năm 1960 (vắng mặt).

Địa chỉ: khu vực Thới Ngươn B, Phường Phước Thới, quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ.

Đại diện ủy quyền của nguY đơn ông Lý Minh Th, sinh năm 1985 (có mặt).

Địa chỉ: số 87 đường Nguyễn Viết Xuân, Phường TA, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.

2/ Bị đơn: Ông **Phan Văn Đ**, sinh năm 1965 (có mặt).

Địa chỉ: khu vực Thới Ngươn B, Ph Phước Thới, quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ.

3/ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà **Nguyễn Ngọc Ph**, sinh năm 1969 (có đơn xin vắng mặt).

3.2. Chị **Phan Thị U**, sinh năm 1988 (có mặt).

3.3. Chị **Phan Thị Lệ H**, sinh năm 1994 (có mặt).

3.4. Ông **Phan Văn Y**, sinh năm 1959 (vàng mặt).

Cùng địa chỉ: khu vực Thới Nguơn B, Ph Phước Thới, quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ.

4/ *Người làm chứng:*

4.1. Bà **Phan Thị C**, sinh năm 1968 (có mặt).

Địa chỉ: khu vực Bình Phước, phường Phước Thới, quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ.

4.2. Bà **Phan Thị Ngọc DC**, sinh năm 1973 (có mặt).

Địa chỉ: khu vực Thới Nguơn B, Ph Phước Thới, quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ.

4.3 Bà **Phan Thị M**, sinh năm 1967 (có mặt).

Địa chỉ: khu vực Thới Nguơn B, Ph Phước Thới, quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Đại diện nguyên đơn ông Th trình bày: Nguồn gốc đất của cha mẹ chồng của ngU đơn cho chồng nguyên đơn là Phan Văn Y, đất tọa lạc tại khu vực Thới Nguơn B, Ph Phước Thới, quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ. tại thửa 617, tờ bản đồ số 10. Thời gian qua do ông Y thường xuyên bệnh tật nên tiến hành thủ tục tặng cho bà Cà Tr thửa đất nhằm thuận tiện trong việc sử dụng và canh tác. Thửa đất của bà Cà Tr nằm liền kề với thửa đất của ông Phan Văn Đ là em ruột của chồng bà Cà Tr. Trong quá trình sử dụng ông Đ có xây dựng tạm 01 hồ nước và 01 mái che nhờ trên đất của bà Tr để sử dụng sinh hoạt gia đình có diện tích khoảng 140m² (ngang 6,3m x dài 22m).

Ngày 17/10/2022 bà Nguyễn Cà Tr có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án buộc ông Phan Văn Đ trả lại phần đất đã lấn chiếm của bà diện tích 147,1m² tại thửa đất 617, tờ bản đồ số 10 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00249.QSDĐ do UBND huyện Ô Môn cấp ngày 20/4/1998 đã được chỉnh lý ngày 18/02/2019. Tại vị trí A theo bản trích đo địa chính số 11/TTKTTNMT ngày 19/01/2021 của Trung tâm kỹ thuật tài ngU và môi trường thành phố Cần Thơ.

Bị đơn ông Đ có đơn phản tố trình bày: Về nguồn gốc thửa đất 437 là của mẹ ông tặng cho ông, giáp ranh với thửa 437 là thửa 617 của mẹ ông cho anh là Phan Văn Y, ông Y tặng cho vợ là bà Nguyễn Cà Tr, trên 02 thửa đất này lúc mẹ còn sống đứng ra cho ông và ông Y đứng ra làm hàng rào bằng lưới B40 kéo từ trước đến hết thửa đất, thời gian sau ông Y có xây dựng một phần nhà sau và có qua hỏi gia đình ông xây dựng lấn qua ranh phía sau một phần để cho căn nhà được rộng, ông đồng ý cho ông Y xây dựng. Ông Th nhất với lời trình bày của bà Tr về nguồn gốc thửa đất là của cha mẹ ông để lại. Lúc sinh thời mẹ ông có cho anh Phan Văn Y 01 cái nền nhà ra ở riêng không rõ diện tích. Vào năm 1998 ông Y tự ý làm quyền sử dụng đất ra và đứng tên ổn định cho đến nay và đã có ranh, hàng rào do ông Phan Văn Y làm ổn định có tất cả anh chị em trong gia đình đều biết và đồng ý ranh giới như vậy.

Đến năm 2017 ông Y xây dựng nhà sau và có qua hỏi gia đình ông cho xây dựng qua ranh phía sau một phần để cho căn nhà được rộng, ông đồng ý cho ông Y xây dựng mái trái nhà sau qua phần đất của ông.

Từ trước đến nay ông không hề lấn chiếm phần đất nào của phía bà Cà Tr. Nay, qua yêu cầu khởi kiện của ngU đơn ông không Th nhất.

Ông yêu cầu bà Nguyễn Cà Tr di dời phần mái che ký hiệu A theo bản trích đo địa chính số 11/TTKTTNMT ngày 19/01/2021 của Trung tâm kỹ thuật tài ngU và môi trường thành phố Cần Thơ trả lại cho ông phần đất có diện tích 19,3m².

Chị Phan Thị U, Phan Thị Lệ H trình bày: Th nhất với ông Phan Văn Đ không có ý kiến gì.

Người làm chứng bà Phan Thị C, Phan Thị DC, Phan Thị M cùng trình bày: Giữa các bà với ông Phan Văn Đậm và Phan Văn Y là anh chị em ruột (bà Cà Tr là chị dâu), giữa anh chị em từ trước đến nay hòa thuận không có mâu thuẫn gì. Trước đây khi còn nhỏ anh chị em cùng chung sống với mẹ là bà Phạm Thị Thấu, vào thời điểm ông Phan Văn Y ra riêng thì bà Thấu có cho ông Y 01 cái bờ và ông Y có cắm ranh, xây dựng hàng rào, cất nhà cửa. Đối với phần đất tranh chấp trước đây là 01 cái nương của mẹ cho ông Đậm, ông Đậm đã bơm cát và cất nhà ở, nhà vệ sinh....

Tại phiên tòa: NgU đơn giữ ngU yêu cầu khởi kiện. Bị đơn thay đổi yêu cầu, do trước đây bị đơn đồng ý cho bị đơn phần đất ở vị trí A theo bản trích đo để xây dựng nhà bếp. Nay, xét thấy căn nhà bà Tr xây dựng cũng kiên cố nên ông đồng ý giao cho bà Tr sử dụng phần vị trí này.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Ô Môn phát biểu quan 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, vụ án còn kéo dài thời gian.

Về nội dung vụ án: xét thấy, nguồn gốc thửa đất của ngU đơn và bị đơn là của bà Phạm Thị Thấu cho ông Y và ông Đậm (ông Y là chồng bà Cà Tr). Từ khi bà Thấu cho đất ông Y thì ông Y cất nhà và xây dựng hàng rào sử dụng thửa đất của mình cho đến nay.

Mặc khác, theo công văn của UBND quận Ô Môn xác định 02 thửa đất 437 và 616 khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đều không có ranh giới, mốc giới thửa đất. Từ đó cho thấy vào thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ngU đơn và bị đơn đều không đo đạc thực tế, chỉ cấp giấy theo kê khai.

Từ những phân tích trên cho thấy yêu cầu khởi kiện của ngU đơn là không có cơ sở chấp nhận. Yêu cầu phản tố của bị đơn là có cơ sở chấp nhận.

Tại phiên tòa ông Phan Văn Đậm thống nhất ổn định phần đất ở vị trí A theo bản trích đo địa chính cho bà Cà Tr tiếp tục sử dụng. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn.

Về án phí và 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 quan hệ tranh chấp*: Theo đơn khởi kiện và các chứng cứ có trong hồ sơ cho thấy tranh chấp giữa các đương sự là “*Tranh chấp ranh giới giữa các bất động sản liền kề*” giữa cá nhân với cá nhân. Tranh chấp này được Bộ luật dân sự, Luật đất đai điều chỉnh, nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 9 Điều 26; Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] *Về tố tụng*: Bà Nguyễn Ngọc Phường có đơn xin vắng mặt, ông Phan Văn Y đã được tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ 02 nhưng vắng mặt không rõ lý do. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227; 228 Bộ luật tố tụng dân sự giải vắng mặt bà Phường và ông Y theo quy định chung của pháp luật.

[3] *Về nội dung*: theo ngU đơn phân diện tích đất giữa các bên tranh chấp có tổng diện tích 166,4m² được ký hiệu A và B theo bản trích đo địa chính số 11/TTKTTNMT ngày 19/01/2021 của Trung tâm kỹ thuật tài ngU và môi trường thành phố Cần Thơ. Chứng cứ các bên cung cấp cho Tòa án là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Vào thời điểm Tòa án thành lập Hội đồng đo đạc, thẩm định tại chỗ thì thửa đất 437 của ông Phan Văn Đ có diện tích thực tế 1.137,9m², diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích 365m² (chênh lệch thừa 772,9m²) và thửa đất số 617 của bà Nguyễn Cà Tr có diện tích 286,8m², diện tích theo giấy chứng nhận 365m² (thiếu 78,2m²). Tuy nhiên, thửa đất 437 của ông Phan Văn Đ đang sử dụng nằm liền kề với thửa đất hiện nay các bên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ranh giới giữa thửa đất 437 với thửa đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không xác định được. Do đó, khi Hội đồng tiến hành đo đạc thì đo thửa đất 437 bao trùm luôn thửa đất chưa được cấp giấy. Vào ngày 15/11/2022 Tòa án nhân dân có đến UBND phường Phước Thới, quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ để xác minh thửa 437 và thửa đất liền kề. Qua xác minh theo bản đồ địa chính ngày 18/4/1991 thể hiện liền kề với thửa đất 437 của ông Phan Văn Đ đang sử dụng là thửa đất 616 hiện nay do bà Lê Thị Chơi đứng tên sử dụng có diện tích 1.000m². Như vậy, tổng diện tích của thửa 437 và thửa 616 có diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sổ mục kê địa chính là 1.365m² (diện tích thực tế 1.137,9m²) chênh lệch thiếu 227,1m².

Theo công văn số 1375/UBND ngày 28/6/2022 của UBND quận Ô Môn phúc đáp công văn số 86/2022/CV.TA ngày 15/3/2022 của Tòa án nhân dân quận Ô Môn: “ Ngày 15/11/1996 bà Phạm Thị Thấu có đơn xin đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (tạm thời) số 4350, ngày 20/12/1990, thửa đất số 435, diện tích 5.210m² (LM); thửa số 431, diện tích 365m² (T), tờ bản đồ số 10, địa chỉ thửa đất tại Hợp tác xã Phước Thới 2, xã Phước Thới, huyện Ô Môn.....đến ngày 21/5/2010, bà Phạm Thị Thấu và bà Phan Thị U lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông Phan Văn Đ thửa đất số 435+437, tờ bản đồ số 10, diện tích 2.974,5m² (T+LNK+LM).....ngày 18/6/2010 UBND quận Ô Môn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00674 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00675 cấp cho ông Phan Văn Đ.....”

“.....chủ sử dụng thửa đất 617, 618 là Phan Văn Y (đã chuyển quyền cho Nguyễn Cà Tr).”

“Theo hồ sơ lưu trữ thể hiện, quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00675 cấp cho ông Phan Văn Đậm đứng tên chủ sử dụng đất, không có biên bản xác nhận ranh giới, mốc giới thửa đất” và tại công văn số 1737/UBND ngày 20/10/2020 của UBND quận Ô Môn phúc đáp thì vào thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phan Văn Y cũng như trong quá trình sang tên cho bà Cà Tr thì thửa đất 617 không có đo đạc, cũng như không xác định ranh giới, mốc giới thửa đất. Điều này phù hợp với lời khai của những người làm chứng như bà Phan Thị C, Phan Thị Ngọc DC, Phan Thị M (Bà C, bà DC, bà M là anh chị em ruột với ông Y và ông Đậm) vào thời điểm bà Phạm Thị Thấu cho đất ông Y chỉ cho 01 cái bờ và ông Y cất nhà và xây dựng hàng rào quanh phần đất.

Mặc khác, các bên đều trình bày thống nhất với nhau phần đất tranh chấp trước đây là con mương, đến khoảng năm 2016 thì ông Đậm bơm cát xây dựng nhà vệ sinh, hồ chứa nước....thì phía gia đình bà Tr không có khiếu nại hay cản trở gì, phía gia đình bà Tr cũng đã xây dựng hàng rào kiên cố phía trước lộ giao thông đến vị trí ranh mà phía ông Đậm đã xác định, phía giáp với ông Đậm thì bà Tr cũng xây dựng hàng rào bằng lưới B40 kéo từ lộ đến phía sau nhà. Điều đó cho thấy các đương sự đã mặc nhiên xác định ranh mốc đất của mình nên đã xây dựng các công trình trên đất để sử dụng mà không bên nào có ý kiến gì.

Từ những phân tích trên và đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân quận Ô Môn là có cơ sở. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ngU đơn. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn.

[4] *Chi phí đo đạc định giá và lệ phí trích đo địa chính*: Tổng chi phí đo đạc và chi phí bản trích đo địa chính là 6.866.000 đồng (ngU đơn đã tạm ứng và chi xong). Do yêu cầu của ngU đơn không được chấp nhận nên ngU đơn phải chịu.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều:

Khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; Điều 157, 158, 271 và Điều 173 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Điều 164; 166 Bộ luật dân sự 2015.

Điều 166 Điều 203 Luật đất đai năm 2013.

Nghị quyết số 326/2016/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.

TU xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ngU đơn bà Nguyễn Cà Tr.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Phan Văn Đậm.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Phan Văn Đậm giao cho bà Nguyễn Cà Tr được quyền sử dụng phần đất ở vị trí A theo bản trích đo địa chính số 11/TTKTTNMT ngày 19/01/2021 của Trung tâm kỹ thuật tài ngU và môi trường thành phố Cần Thơ.

Ông Nguyễn Văn Đậm được quyền sử dụng phần đất ở vị trí B theo bản trích đo địa chính số 11/TTKTTNMT ngày 19/01/2021 của Trung tâm kỹ thuật tài ngU và môi trường thành phố Cần Thơ.

Các đương sự được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh diện tích đất theo thực tế.

(Kèm theo bản trích đo địa chính số 11/TTKTTNMT ngày 19/01/2021 của Trung tâm kỹ thuật tài ngU và Môi trường Tp Cần Thơ)

Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Cà Tr được miễn án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Trả cho bà Nguyễn Cà Tr 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 010729 ngày 31/12/2019 của Chi cục thi hành án dân sự quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ.

Trả cho Phan Văn Đậm 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 011623 ngày 22/4/2021 của Chi cục thi hành án dân sự quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ.

Chi phí đo đạc định giá và lệ phí trích đo địa chính: Bà Nguyễn Cà Tr đã tạm ứng 6.866.000 đồng (Sáu triệu tám trăm sáu mươi sáu ngàn đồng). Công nhận bà Cà Tr đã nộp và chi xong.

Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tU án. Đối với đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trạng hạng 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 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:

- VKSND Q.Ô Môn;
- Đương sự;
- Người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phương Văn Chính

