

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CỜ ĐỎ
THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Bản án số: 56/2024/DS-ST

Ngày: 16-8-2024

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 CỜ ĐỎ, THÀNH PHỐ CẦN THƠ

- Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Trung Hậu

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Trần Thanh Vũ

2. Ông Phạm Hồng Lưu

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Giai Thoại – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa:** Ông Lưu Quốc Phú – Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 8 năm 2024, Tòa án nhân dân huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 51/2024/TLST-DS ngày 04 tháng 3 năm 2024, về việc “Tranh chấp ranh giới giữa các bất động sản liền kề” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 304/2024/QĐXXST-DS ngày 26 tháng 7 năm 2024, giữa các bên đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Phạm Quý B, sinh năm 1949

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ.

- **Bị đơn:** Ông Nguyễn Văn B1, sinh năm 1976

Địa chỉ: Số A, ấp T, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ.

- **Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:** Bà Phan Ngọc V, sinh năm 1977.

Địa chỉ: Số A, ấp T, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ.

Các đương sự đều có mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Phần trình bày của nguyên đơn theo đơn khởi kiện, quá trình tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm như sau:

Đầu năm 2007 ông Nguyễn Văn B1 có bán cho ông phần đất dài 30,20m - 30,90m, ngang 5m hai đầu tổng diện tích 149.0 m² đến tháng 8/2015 thì ông và ông

B1 vào xã thống nhất với địa chính để xin được tách thửa và đã được địa chính xã đo đạc làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông số thửa 1056, tờ bản đồ 13, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ. Đất của ông từ khi mua đến nay chưa xây dựng và bán cho ai, đến cuối năm 2022 ông B1 cất nhà sau và đường đi thì đất ông mất 0,50m bề ngang, hiện tại còn 4,5m. Ông có thỏa thuận với ông B1 là đất ông thiếu, ông B1 không chịu, nói bán rồi là không còn trách nhiệm mà bảo ông lấy đất của ông Võ Văn N cùng giáp ranh với ông.

Hòa giải không thành, ông và ông B1 có đo thử phần đất đường đi của ông B1 lấn ranh của tôi là chắc chắn, còn phần đất của ông Võ Văn N không có bán cho ông trụ ranh đất cắm được xây rất lâu trước khi ông làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, lúc đo đạc ông B1 đứng chỉ ranh đất cho địa chính đi thẳng chiều dài, cắm mốc 04 gốc để tách đất chỉ ranh cho ông.

Nay, ông mất đất cũng vì lý do ranh phía sau hiện không còn, đến nay ông cất nhà đo lại đất thì đất thiếu 0,50m ngang và dài 18m. Ông yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Cờ Đỏ giải quyết buộc ông Nguyễn Văn B1 phải giao trả phần đất diện tích 9m² ngang 0,5m dài 18m thuộc thửa 1056, tờ bản đồ số 13 tọa lạc ấp T, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ mà nhà nước đã cấp cho ông và công nhận quyền sử dụng đất 149,0m² thửa đất 1056, tờ bản đồ số 13 tọa lạc ấp T, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ thuộc quyền sử dụng đất của ông.

Phần trình bày của bị đơn trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm như sau:

Phần đất ông đang sử dụng có nguồn gốc từ cha mẹ để lại, sau đó ông bán lại cho ông Nguyễn Văn B2 ngang 05 mét (ông B2 là anh ruột ông), ông B2 chuyển nhượng lại cho ai thì ông không biết. Đến năm 2015, ông Phạm Quý B đến mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để tách đất ra cho ông Phạm Quý B. Việc ông Phạm Quý B trình bày ông lấn đất của ông B diện tích 9m² ngang 0,5m dài 18m thì ông không đồng ý.

Phần quyền sử dụng đất ông đang sử dụng đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chiều ngang 8,53 mét và đã xây dựng theo đúng diện tích giấy chứng nhận. Nếu ông có lấn chiếm diện tích như ông Phạm Quý B nêu trên thì ông hoàn toàn chịu trách nhiệm và trả lại đất cho nguyên đơn ông B.

Phần trình bày của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Phan Ngọc V trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa như sau:

Bà thống nhất với phần trình bày của ông Nguyễn Văn B1 (chồng bà). Quyền sử dụng đất bà và ông B1 đang sử dụng có nguồn gốc từ cha mẹ để lại, sau đó vợ chồng bà bán lại cho ông Nguyễn Văn B2 ngang 05 mét (ông B2 là anh ruột của ông Nguyễn Văn B1), ông B2 chuyển nhượng lại cho ai thì bà không biết. Đến năm

2015, ông Phạm Quý B cùng vợ chồng bà đến Ủy ban nhân dân xã ký chuyển nhượng để tách quyền sử dụng đất cho ông Phạm Quý B. Việc ông Phạm Quý B trình bày chồng bà lấn đất của ông B thì bà không đồng ý. Vợ chồng bà không lấn đất của ông Phạm Quý B chỉ sử dụng đủ diện tích của ông bà.

Tại phiên tòa hôm nay,

Nguyên đơn ông Phạm Quý B trình bày, ông vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện buộc phía bị đơn phải trả lại phần đất lấn chiếm. Ông thống nhất với bản trích đo địa chính số 429/VPĐKĐĐ ngày 22/7/2024 của Văn phòng Đăng ký Đất đai, Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C. Yêu cầu bị đơn trả lại phần đất lấn ranh tại vị trí (A) trong bản trích đo với tổng diện tích 9,8m².

Bị đơn ông Nguyễn Văn B1 trình bày, ông không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn ông Phạm Quý B. Ông thống nhất với bản trích đo địa chính số 429/VPĐKĐĐ ngày 22/7/2024 của Văn phòng Đăng ký Đất đai, Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C. Tuy nhiên, khi đối chiếu giữa diện tích đo đạc thực tế với diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông thì ông sử dụng đủ đất và không có lấn chiếm đất của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Ngọc V trình bày, Bà thống nhất với phần trình bày của ông Nguyễn Văn B1 (chồng bà). Vợ chồng bà không lấn đất của ông Phạm Quý B chỉ sử dụng đủ diện tích của ông bà.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cờ Đỏ phát biểu ý kiến: Việc tuân theo pháp luật về tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Thư ký, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến nay là đúng theo quy định của pháp luật về tố tụng; Tòa án thụ lý và xét xử đúng quan hệ pháp luật tranh chấp. Tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử, đương sự thực hiện đúng theo quy định của pháp luật tố tụng.

Về nội dung vụ án: Căn cứ vào chứng cứ trong hồ sơ vụ án và kết quả đo đạc thực tế thể hiện qua bản trích đo địa chính số 429/VPĐKĐĐ ngày 22/7/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C thể hiện phần đất thửa 960 ông Nguyễn Văn B1 đang sử dụng có diện tích 242,3m² (chiều ngang cạnh trước 8,54m và chiều ngang cạnh sau 7,9m), so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp diện tích 263m², giảm 20,7m², nếu cộng phần đất tranh chấp diện tích 9,8m² thì vẫn thiếu 10,9 m², chiều ngang cạnh sau nếu cộng thêm 0,64 mét thì chiều ngang cạnh sau 8,54 mét đúng với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp. Thửa 1056 ông Phạm Quý B đang sử dụng có diện tích 146,4m², so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp 149m², giảm 2,6m², nếu cộng phần đất tranh chấp diện tích 9,8m², thửa 7,2m², chiều ngang cạnh sau 4,82m, nếu cộng thêm 0,64m thì chiều ngang cạnh sau dài 5,46m, cạnh ngang sau thửa 0,46m, cạnh ngang

trước thửa 0,1m. Đối với cạnh chiều ngang phía sau nguyên đơn cho rằng khi đo đạc giao đất không tính khoảng trống chiều ngang hơn 0,6m tiếp giáp với ranh của ông N nên cạnh ngang sau của nguyên đơn không đủ 5m và ranh khi cấp giấy là đường thẳng, không đúng với hiện trạng đo đạc thực tế, tuy nhiên không có chứng cứ gì chứng minh, bị đơn không thừa nhận, hồ sơ cấp giấy cho thửa 1056 xác định ranh tiếp giáp thửa 275 của ông N. Từ đó xác định phần diện tích đất thửa 960 ông Nguyễn Văn B1 đang sử dụng là đúng với giấy chứng nhận quyền sử dụng được cấp về cạnh chiều ngang trước và ngang sau cũng như về diện tích thửa đất mặc dù có thiếu, nên yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Quý B yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Văn B1 trả lại phần đất tranh chấp 9,8m² là không có cơ sở chấp nhận. Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Quý B đối với bị đơn ông Nguyễn Văn B1 yêu cầu trả lại phần diện tích đất 9,8 m² (vị trí A) theo bản trích đo địa chính số 429/VPĐKĐĐ ngày 22/7/2024.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn ông Phạm Quý B khởi kiện yêu cầu buộc bị đơn ông Nguyễn Văn B1 trả lại phần đất đã lấn chiếm mà nguyên đơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quan hệ pháp luật được xác định là “*Tranh chấp ranh giới giữa các bất động sản liền kề*” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Cờ Đỏ, 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 năm 2015.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Quý B: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án cũng như lời trình bày của các bên đương sự thể hiện vào năm 2007, bị đơn có bán cho nguyên đơn quyền sử dụng đất tại phần đất có chiều dài lần lượt là 30,20m và 30,90m, ngang 5m hai đầu với tổng diện tích là 149.0m², tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ. Đến tháng 8 năm 2015 thì các bên đương sự đã hoàn thành các thủ tục tách thửa và cơ quan đăng ký đất đai đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất riêng cho nguyên đơn, bị đơn. Nguyên đơn trình bày, từ khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đến nay thì chưa xây dựng và bán cho ai, đến cuối năm 2022, bị đơn xây dựng nhà sau và đường đi thì đất nguyên đơn mất 0,50m chiều ngang, hiện tại chiều ngang chỉ còn 4,5m. Bị đơn trình bày chỉ sử dụng đủ diện tích quyền sử dụng đất, không có lấn chiếm đất của nguyên đơn.

[2.2] Ngày 23/4/2024, Tòa án nhân dân huyện Cờ Đỏ đã thành lập Đoàn thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản tranh chấp. Theo kết quả đo đạc thực tế thông qua Bản trích đo địa chính số 429/VPĐKĐĐ ngày 22/7/2024 của Văn phòng Đăng ký đất đai, Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C thể hiện tổng diện tích quyền sử dụng đất của nguyên đơn tại thửa 1056, bị đơn tại thửa 960 so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (gọi chung là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) đều thiếu. Trong bản trích đo địa chính thể hiện phần đất tranh chấp tại vị trí (A) có diện tích $9,8 \text{ m}^2$ (hình tam giác, cạnh đáy dài $0,64\text{m}$). Xét thửa 960 của bị đơn ông Nguyễn Văn B1 đang sử dụng có diện tích thực tế là $242,3\text{m}^2$ (chiều ngang cạnh trước là $8,54\text{m}$ và chiều ngang cạnh sau là $7,9\text{m}$), so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp có diện tích là 263m^2 thì đã giảm $20,7\text{m}^2$, nếu cộng phần đất tranh chấp có diện tích $9,8\text{m}^2$ thì vẫn thiếu $10,9\text{m}^2$, chiều ngang cạnh sau nếu cộng thêm $0,64$ mét thì chiều ngang cạnh sau là $8,54$ mét đúng với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho ông Nguyễn Văn B1.

[2.3] Nguyên đơn trình bày đã nhận chuyển nhượng của bị đơn phần đất có chiều ngang là 5m hai đầu, chiều dài lần lượt $30,20\text{m}$ và $30,90\text{m}$, tổng diện tích $149,0\text{m}^2$. Xét thửa đất số 1056 của nguyên đơn ông Phạm Quý B đang sử dụng có diện tích thực tế là $146,4\text{m}^2$, so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp có diện tích là 149m^2 thì đã giảm $2,6\text{m}^2$, nếu cộng phần đất tranh chấp có diện tích là $9,8\text{m}^2$ thì thừa $7,2\text{m}^2$, chiều ngang cạnh sau thực tế là $4,82\text{m}$, nếu cộng thêm $0,64\text{m}$ thì chiều ngang cạnh sau dài $5,46\text{m}$ nên cạnh ngang sau sẽ thừa $0,46\text{m}$, còn cạnh ngang trước có kích thước thực tế là $5,10\text{m}$ nên thừa $0,1\text{m}$. Mặt khác, tại bản mô tả ranh giới, mốc giới ngày 12/8/2015 (bút lục số 19) thể hiện chiều dài giáp ranh thửa 960, chiều dài giáp ranh thửa 275 là đường thẳng.

[2.4] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy nguyên đơn chưa chứng minh được bị đơn vi phạm ranh giới sử dụng đất giữa hai bất động sản liền kề có diện tích $9,8 \text{ m}^2$ như nguyên đơn đã trình bày nên không có cơ sở để được chấp nhận yêu cầu khởi kiện.

[3] Từ những nhận định nêu trên, xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cờ Đỏ trình bày tại phiên tòa là phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về chi phí tố tụng (chi phí thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá): Nguyên đơn phải chịu và đã chi xong số tiền $4.500.000$ đồng.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Áp dụng khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 của 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.

Nguyên đơn ông Phạm Quý B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, tuy nhiên ông B được miễn án phí do ông là người cao tuổi.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 229, Điều 235, Điều 266, Điều 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Khoản 2 Điều 164, khoản 1 Điều 175 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Khoản 1 Điều 26, khoản 5 Điều 166, khoản 5 Điều 98, Điều 202, Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013.

- Khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 của Nghị quyết 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Quý B về việc yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Văn B1 trả lại 9,8 m² đất lấn chiếm.

(Kèm theo Bản trích đo địa chính số 429/VPĐKĐĐ ngày 22/7/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai, Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C)

2. Về chi phí tố tụng: Chi phí thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá nguyên đơn phải chịu là 4.500.000 đồng (Bốn triệu năm trăm ngàn đồng). Nguyên đơn đã chi xong nên không phải nộp thêm.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn ông Phạm Quý B được miễn án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án để yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm.

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, 7b 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.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)**

Nơi nhận:

- TAND TP.Cần Thơ;
- Viện kiểm sát ND H. Cờ Đỏ;
- Chi cục THADS H. Cờ Đỏ;
- Dương sự;
- Lưu.

Võ Trung Hậu