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

Bản án số: 20/2020/DS-ST
Ngày: 16.7.2020
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 THỐT NỐT

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

- *Thẩm phán - chủ toạ phiên tòa*: Ông Nguyễn Thanh Điền
- *Hội thẩm nhân dân*:
1. Bà Thái Ánh Trinh
2. Bà Trần Thúy Kiên
- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Thốt Nốt tham gia phiên tòa*: Bà Trần Thị Kiều Oanh - Kiểm sát viên.
- *Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa*: Bà Nguyễn Thị Nhàn - Cán bộ Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ.

Ngày 16 tháng 7 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 16/2020/TLST-DS ngày 03 tháng 01 năm 2020 về việc: "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: 284/2020/QĐXX-ST ngày 11 tháng 6 năm 2020, giữa các đương sự:

1. <u>*Nguyên đơn*</u>:
1.1. Ông ***Trần Văn Út N*** sinh năm 1972
1.2. Ông ***Lê Văn U*** sinh năm 1978
1.3. Bà ***Nguyễn Thị L*** sinh năm 1977
Cùng trú tại: khu vực A, phường B, quận T, thành phố Cần Thơ.
Ông N ủy quyền tham gia tố tụng cho bà Lý Thị Mỹ M, sinh năm 1972, trú tại khu vực A, phường B, quận T, thành phố Cần Thơ *(theo văn bản ủy quyền ngày 12.3.2019)*. *(có mặt)*

2. <u>*Bị đơn*</u>: Bà ***Nguyễn Thị B*** sinh năm 1958
Trú tại: khu vực A, phường B, quận T, thành phố Cần Thơ. *(vắng mặt)*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại Đơn khởi kiện đề ngày 23.7.2019 và quá trình giải quyết vụ kiện, nguyên đơn ông Nguyễn Văn Út N (có bà Lý Thị Mỹ M đại diện), ông Lê Văn U và bà Nguyễn Thị L thống nhất trình bày*:

Nguyên ông Trần Văn Út N đại diện cho ông Lê Văn U và bà Nguyễn Thị L là chủ sử dụng thửa đất số 1083, tờ bản đồ số 7, diện tích 666m^2 (đất ở tại đô thị) tọa lạc tại khu vực A, phường B, quận T, tp. Cần Thơ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (gọi tắt là Giấy đất) số CH03767 do Ủy ban nhân dân (UBND) quận T cấp ngày 19.8.2015. Đất có nguồn gốc nhận chuyển nhượng từ năm 1998 mà có.

Liền kề với đất của nguyên đơn là đất của bị đơn do bà Nguyễn Thị B trực tiếp quản lý sử dụng thuộc thửa 1086, tờ bản đồ số 7 do hộ ông Diệp Văn O đứng tên giấy đất. Quá trình sử dụng, bị đơn lấn ranh đất nên nguyên đơn kiện yêu cầu đòi lại 10m^2 đất ranh. Sau khi đo đạc thực tế thì nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả phần đất ranh tại vị trí (D) có diện tích 2,2m^2.

** Tại biên bản lấy lời khai ngày 15.01.2020 và quá trình giải quyết vụ kiện, bị đơn bà Nguyễn Thị B trình bày*:

Đất các bên tranh chấp hiện do bị đơn quản lý sử dụng thuộc phần đất do cha mẹ chồng để lại hiện do hộ ông Diệp Văn O *(chồng bị đơn)* đứng tên quyền sử dụng thửa số 1086, tờ bản đồ số 7 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000089 do Ủy ban nhân dân huyện T (cũ) cấp ngày 03.01.1998 đất tọa lạc tại khu vực A, phường B, quận T, thành phố Cần Thơ. Do đất của nguyên đơn và bị đơn liền kề, có hàng rào xác định ranh giới ổn định nên bị đơn hoàn toàn không lấn chiếm đất của nguyên đơn. Vì vậy với yêu cầu đòi đất của nguyên đơn diện tích 2,2m^2 thì bị đơn không đồng ý.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã mở phiên hòa giải nhưng các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án nên Tòa án quyết định đưa vụ án ra xét xử theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa: Phía nguyên đơn yêu cầu công nhận diện tích tranh chấp 2,2m^2 cho nguyên đơn; Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa không lý do.

Ý kiến của Kiểm sát viên:

./ Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng là đúng trình tự thủ tục luật định;

./ Về nội dung: Đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn về việc tranh chấp quyền sử dụng đất diện tích 2,2m^2.

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*:

Phần đất tranh chấp được xác định là diện tích liền kề giữa thửa 1083 của ông Trần Văn Út N (đại diện) với thửa 1086 của hộ ông Diệp Văn O đứng tên quyền sử dụng *(do bà Nguyễn Thị B quản lý sử dụng)* - đất tọa lạc tại khu vực A, phường B, quận T, thành phố Cần Thơ.

Quá trình sử dụng, các bên phát sinh tranh chấp và nguyên đơn có đơn khởi kiện, xác định quan hệ pháp luật là "Tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh giới giữa các bất động sản liền kề)" thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 9 điều 26, điểm a khoản 1 điều 35 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và khoản 1 điều 203 Luật đất đai năm 2013.

[2] *Về thủ tục tố tụng*: Bị đơn bà Nguyễn Thị B đã được Tòa án tống đạt trực tiếp để triệu tập tham gia phiên tòa nhưng các đương sự vắng mặt không lý do. Nên Hội đồng xét xử có căn cứ tiến hành xét xử vắng mặt đương sự theo quy định tại khoản 3 điều 228, điểm b khoản 2 điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

[3] *Về tư cách tham gia tố tụng*: Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000089 ngày 03.01.1998 do hộ ông Diệp Văn O đứng tên quyền sử dụng. Do ông O chết năm 2018 *(bút lục: 122)* nên xác định người đang quản lý sử dụng là bà Nguyễn Thị B là bị đơn theo quy định tại khoản 3 điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự; Đồng thời xác định bà B cũng là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng duy nhất của ông O là đúng quy định pháp luật *(bút lục: 111)*.

[4] *Xét yêu cầu của nguyên đơn*:

Theo đơn khởi kiện, đơn yêu cầu rút một phần yêu cầu khởi kiện, quá trình giải quyết cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn yêu cầu công nhận diện tích 2,2m^2 đất theo Trích đo địa chính mà các bên tranh chấp. Phía nguyên đơn cho rằng: phần đất trên thuộc thửa 1083, tờ bản đồ số 7 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03767 do UBND quận T cấp ngày 19.8.2015 cho ông Trần Văn Út N đại diện cho ông Lê Văn U và bà Nguyễn Thị L đứng tên sử dụng.

Hội đồng xét xử nhận thấy:

Theo nguyên đơn, trước đây do nhu cầu tách quyền sử dụng đất cho mỗi nguyên đơn nên nguyên đơn có yêu cầu đo đạc theo thủ tục để cấp mới giấy đất thì bị đơn không thống nhất xác định ranh nên phát sinh tranh chấp; Bị đơn bà B cho rằng: gia đình bà đã sử dụng đất ổn định từ trước đến nay và đã được Nhà nước xác lập quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng ruộng đất số 000089 ngày 03.01.1998 do hộ ông Diệp Văn O đứng tên sử dụng. Qua các giai đoạn sử dụng, thực trạng sử dụng đất vẫn không thay đổi. Do đó nguyên đơn cho rằng bà B lấn ranh đất là không có căn cứ nên bà không đồng ý trả đất theo yêu cầu của nguyên đơn.

Theo Trích đo địa chính số: 26/TTKTTNMT ngày 08.5.2020 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ thì diện tích thực tế và diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các đương sự có chênh lệch, như sau:

- Diện tích theo Giấy đất cấp cho ông Trần Văn Út N (đại diện ông Lê Văn U và bà Nguyễn Thị L) là 666m^2, đo đạc thực tế là 909m^2, (chênh lệch thừa 243m^2);

- Diện tích theo Giấy đất cấp cho hộ ông Diệp Văn O là 498m^2, đo đạc thực tế là 717,1m^2, (chênh lệch thừa 219,1m^2);

- Diện tích tranh chấp giữa nguyên đơn với bị đơn là 2,2m^2.

Đối chiếu diện tích thực tế các bên sử dụng thì diện tích nguyên đơn và bị đơn sử dụng chênh lệch đều tăng so với diện tích được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong vụ kiện này, đương sự tranh chấp là quyền sử dụng đất (ranh giới giữa các bất động sản liền kề) nên cần xem xét thực tế về bất động sản và hiện trạng sử dụng để xác định cụ thể quyền sử dụng nhằm làm căn cứ giải quyết vụ án.

Cụ thể:

Thứ nhất, tại Công văn phúc đáp số: 1921/UBND-NC ngày 10.7.2020 của Ủy ban nhân dân quận T xác định: việc cấp Giấy đất cho ông Trần Văn Út N đại diện đứng tên quyền sử dụng là đúng quy định pháp luật tại điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15.5.2014 của Chính phủ; Việc cấp Giấy đất cho hộ ông Diệp Văn O đứng tên quyền sử dụng lần đầu tại giấy đất số 3773/QĐ-ĐKTK ngày 19.6.1991 là đúng quy định pháp luật theo quy định tại khoản 2 mục II, III Quyết định số 201/QĐ-ĐKTK ngày 14.7.1989 của Tổng cục trưởng tổng cục quản lý ruộng đất về việc ban hành quy định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Thứ hai, Theo trích lục hồ sơ địa chính và quá trình thu thập chứng cứ thể hiện:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng ruộng đất số CH03767 ngày 19.8.2015 do ông Trần Văn Út N đại diện ông U, bà L đứng tên quyền sử dụng được cấp trên cơ sở nhận chuyển nhượng mà có;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000089 ngày 03.01.1998 đất do hộ ông Diệp Văn O đứng tên quyền sử dụng đất được cấp trên cơ sở kê khai, có đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất.

Thứ ba, Quá trình giải quyết vụ án, lập Biên bản thẩm định đối với phần đất tranh chấp thì: 02 thửa đất tranh chấp là liền kề. Đất tranh chấp được bị đơn quản lý, sử dụng trong thời gian dài, nhiều thế hệ, riêng bị đơn sử dụng liên tục từ năm 1977 đến nay. Như vậy, có căn cứ bị đơn đã sử dụng đất tranh chấp liên tục, công khai.

Hơn nữa, đối với bị đơn, cho đến nay cơ quan có thẩm quyền không có bất kỳ sự điều chỉnh hay thu hồi nào đối với phần đất đã được cấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000089 ngày 03.01.1998 nên phần đất đã được cấp cho ông O vẫn còn nguyên giá trị theo quy định pháp luật hiện hành.

Như vậy, đối với nguyên đơn khởi kiện tranh chấp Quyền sử dụng đất (ranh giới giữa các bất động sản liền kề) phải có nghĩa vụ cung cấp chứng cứ chứng minh cho yêu cầu của mình là có căn cứ và hợp pháp. Trong khi, nguyên đơn không chứng minh được phía bị đơn đã lấn đất ranh đất như thế nào? Trong khi đất nguyên đơn dư so với Giấy đất được cấp. Cho nên, việc nguyên đơn cho rằng bị đơn lấn ranh tại vị trí (D) theo trích đo với diện tích 2,2 m^2 là chưa đủ cơ sở chấp nhận theo quy định tại điều 91 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Từ những phân tích trên, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn mà chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa.

[5] *Về chi phí thẩm định, định giá tài sản và lệ phí trích đo địa chính*: Bao gồm: chi phí thẩm định 3.000.000 đồng, chi phí nhận kết quả trích đo địa chính 3.000.000 đồng. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng 6.000.000 đồng, nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ chi phí trên.

[6] *Về án phí dân sự sơ thẩm*: Do không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên nguyên đơn phải chịu án phí không giá ngạch.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 9 điều 26, điểm a khoản 1 điều 35, điều 91, điều 147, điều 227, điều 228 và điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- Điều 175 Bộ luật Dân sự 2015;
- Khoản 1 điều 203 Luật đất đai 2013;
- Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30.12.2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí về lệ phí Tòa án của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn Út N *(có bà Lý Thị Mỹ M đại diện)*, ông Lê Văn U và bà Nguyễn Thị L về việc tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh giới giữa các bất động sản liền kề) đối với bị đơn bà Nguyễn Thị B - đất tọa lạc tại khu vực A, phường B, quận T, thành phố Cần Thơ.

(Gửi kèm Trích đo địa chính số: 26/TTKTTNMT ngày 08.5.2020 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ và Biên bản thẩm định).

2. *Về án phí dân sự sơ thẩm*: Nguyên đơn ông Trần Văn Út N, ông Lê Văn U và bà Nguyễn Thị L phải chịu 300.000 đồng. Khấu trừ tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu số AB/2019/011905 ngày 17.12.2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận T, tp Cần Thơ thành án phí thành án phí - nguyên đơn đã nộp xong.

3. *Về chi phí thẩm định, định giá tài sản và lệ phí Trích đo địa chính*: Nguyên đơn ông N, ông U, bà L tự nguyện chịu 6.000.000 đồng - đã thực hiện xong.

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, nguyên đơn được quyền kháng cáo; Bị đơn được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày Tòa án niêm yết bản án tại địa phương để yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ giải quyết lại theo thủ tục phúc thẩm.

Nơi nhận:
- TAND TP. Cần Thơ;
- VKSND Q. Thốt Nốt;
- THA Q. Thốt Nốt;
- Người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thanh Điền