

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CỜ ĐỎ
TP. CẦN THƠ**

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

Bản án số: 13/2022/DSST

Ngày: 19-4-2022

Về việc: “*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

- Thành phần Hội đồng xét xử gồm có:

Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Minh Phụng

Các Hội thẩm nhân dân: 1/ Ông Trần Tuấn Việt

2/ Bà Lê Thị Xuân Hiền

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Phi Liễu – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cờ Đỏ tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Thanh Phụng - Kiểm sát viên

Ngày 19 tháng 04 năm 2022, Tòa án nhân dân huyện Cờ Đỏ tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 125/2020/TLST- DS ngày 12 tháng 10 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 28/2022/QĐXXST-DS ngày 08 tháng 3 năm 2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1950; Trú tại: Ấp T, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ. (có mặt)

Bị đơn: Ông Phạm Văn N, sinh năm 1971; Trú tại: Ấp T, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ. (vắng mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Trần Thành N, sinh năm 1950; Trú tại: Ấp T, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ. (có mặt)

Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1970; Trú tại: Ấp T, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ. (vắng mặt)

Bà Phạm Thị H; Trú tại: Ấp T, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ. (vắng mặt)

Ông Phạm Văn T, sinh năm 1949; Trú tại: Ấp T, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ. (vắng mặt)

Bà Phạm Thị L, Trú tại: Ấp T, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ. (vắng mặt)

Bà Phạm Thị M, sinh năm 1966; Trú tại: Ấp T, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ. (vắng mặt)

Bà Phạm Thị H, Trú tại: Ấp T, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ. (vắng mặt)

Bà Phạm Thị T, sinh năm 1953; Trú tại: Ấp T, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ. (vắng mặt)

Ông Phạm Văn H, Trú tại: Ấp T, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ. (vắng mặt)

Ông Phạm Văn N, sinh năm 1969; Trú tại: Ấp T, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ. (vắng mặt)

Ông Phạm Văn B, sinh năm 1964; Trú tại: Ấp T, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ. (vắng mặt)

Ông Phạm Văn H, sinh năm 1962; Trú tại: Ấp T, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ. (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn bà Nguyễn Thị D trình bày:

Bà Nguyễn Thị D được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 594, tờ bản đồ số 03, diện tích 596 m², giấy chứng nhận QSD đất số H00161 cấp ngày 12/5/2005. Đất tọa lạc tại Ấp T, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ.

Nguồn gốc thửa đất số 594, tờ bản đồ 03 trước đây là của cha mẹ tạo lập. Năm 1975, cha mẹ tặng cho lại bà D sử dụng và được cấp chứng nhận QSD đất sử dụng vào năm 2005. Thửa đất 594 giáp ranh với thửa đất 531 giấy chứng nhận QSD đất số 01874 do ông Phạm Văn D (đã chết) đứng tên. Hiện nay, ông Phạm Văn N đang quản lý sử dụng không có cắm mốc giới để xác định ranh. Các bên sử dụng đất ổn định đến năm 2019 thì phát sinh tranh chấp. Việc tranh chấp giữa các bên được Ủy ban nhân dân xã Trung Hưng hòa giải thành 19/11/2019. Sau đó, các bên không thực hiện theo nội dung đã thỏa thuận. Theo kết quả đo đạc thực tế diện tích đất tranh chấp là 473,3m² và trên phần đất tranh chấp có 01 phần diện tích căn nhà sau, 01 ngôi mộ và một số cây trồng do bà D sử dụng. Quá trình giải quyết vụ án, các bên đã thỏa thuận giải quyết xong. Nội dung thỏa thuận: Ngày 06/12/2021, ông N thống nhất giao phần diện tích theo kết quả đo đạc thực tế diện tích 473,3 m² cho bà D tiếp tục quản lý sử dụng. Bà D đồng ý giao cho ông Phạm Văn N số tiền 65.000.000 đồng. Các bên đã thực hiện giao tiền và nhận đất xong. Phía bà D đã xây dựng hàng rào để ngăn cách giữa phần đất tranh chấp với phần diện tích đất còn lại của ông N thuộc thửa 531.

Nay nguyên đơn bà Nguyễn Thị Dân yêu cầu đối với bị đơn ông Phạm Văn N có trách nhiệm trả lại toàn bộ phần đất tranh chấp diện tích 473,3 m². Tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn yêu cầu công nhận toàn bộ phần diện tích đất tranh chấp trên. Đất tọa lạc tại Ấp T, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thành N thống nhất lời trình bày của bà Nguyễn Thị D và không bổ sung gì thêm.

Theo Biên bản lấy lời khai và quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Phạm Văn N trình bày:

Ông Phạm Văn D được nhà nước cấp giấy chứng nhận QSD đất thửa số 531, tờ bản đồ 03, diện tích 2.000 m², giấy chứng nhận QSD đất số 01874 cấp ngày 06/9/1990. Đất tọa lạc tại Ấp T, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ.

Nguồn gốc thửa đất số 531, tờ bản đồ 03 trước đây là của cha là ông Phạm Văn D (chết không rõ thời gian), mẹ là bà Nguyễn Thị N (chết năm 2020) khai mở. Năm 1990, ông D đi kê khai đăng ký, đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất số 01874 ngày 06/9/1990 do ông Phạm Văn D đứng tên. Sau khi ông D, bà N chết để

lại cho ông sử dụng cho đến nay với diện tích là 2.000m², thửa 531, tờ bản đồ 03.

Ranh giới giữa 02 thửa đất 531 và thửa 594 không có cắm mốc giới để xác định. Quá trình sử dụng đất, bà D có xây dựng trên phần diện tích đất tranh chấp là 01 phần diện tích căn nhà sau, chôn cất 01 ngôi mộ và trồng một số cây ăn trái. Đến năm 2019, các bên phát sinh tranh chấp được Ủy ban nhân dân xã Trung Hưng hòa giải thành 19/11/2019. Sau đó, các bên không thực hiện theo nội dung đã thỏa thuận. Quá trình giải quyết vụ án, các bên đã thỏa thuận giải quyết xong. Nội dung thỏa thuận: Ông N thống nhất giao toàn bộ phần diện tích đất tranh chấp kết quả đo đạc thực tế diện tích 473,3 m² thuộc quyền sử dụng của bà D. Bà D đồng ý thanh toán cho ông N số tiền 65.000.000 đồng. Các bên đã giao tiền và nhận đất xong. Phía bà D đã xây dựng hàng rào xong để ngăn cách giữa phần đất tranh chấp với phần diện tích còn lại thuộc thửa 531.

Qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn ông Phạm Văn N đề nghị công nhận toàn bộ phần diện tích đất tranh chấp 473,3 m² thuộc quyền sử dụng của bà D. Đất tọa lạc tại Ấp T, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị S thống nhất lời trình bày của bị đơn ông Phạm Văn N.

Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị H, ông Phạm Văn T, bà Phạm Thị L, bà Phạm Thị M, bà Phạm Thị H, bà Phạm Thị T, ông Phạm Văn H, ông Phạm Văn N, ông Phạm Văn B, ông Phạm Văn H vắng mặt không rõ lý do.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cờ Đỏ phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng từ khi thụ lý vụ án đến trước khi Hội đồng xét xử nghị án đều thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung: Áp dụng: Khoản 9 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 166, Điều 175 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Bác yêu cầu khởi kiện về việc đòi lại QSD đất của nguyên đơn bà Nguyễn Thị D đối với ông Phạm Văn N.

Công nhận bà Nguyễn Thị D được sử dụng phần diện tích đất tranh chấp: Tại vị trí A: 473,3 m². Đất tọa lạc tại Ấp T, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] *Về thủ tục tố tụng:*

[1.1] *Về quan hệ pháp luật:* Theo Đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị D yêu cầu bị đơn ông Phạm Văn N có trách nhiệm trả lại phần đất diện tích 473,3 m², đất tọa lạc tại Ấp T, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ được Tòa án thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền và xác định quan hệ pháp luật là “*Tranh chấp về ranh giới giữa các bất động sản liền kề*” theo quy định tại khoản 9 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[1.2] *Về việc tham gia tố tụng:* Bị đơn ông Phạm Văn N và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị S, bà Phạm Thị H, ông Phạm Văn T, bà Phạm

Thị L, bà Phạm Thị M, bà Phạm Thị H, bà Phạm Thị T, ông Phạm Văn H, ông Phạm Văn N, ông Phạm Văn B, ông Phạm Văn H vắng mặt. Căn cứ vào Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử có căn cứ tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trên.

[2] Về nội dung:

[2.1] Phần đất tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn được xác định tại vị trí: Vị trí A: 473,3 m² theo bản trích đo địa chính số 08/TTKTTNMT do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ lập ngày 05/3/2021. Đất tọa lạc tại ấp Thanh Lợi 2, xã Trung Hưng, huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ.

[2.2] Nguyên đơn bà Nguyễn Thị D được nhà nước cấp giấy chứng nhận QSD đất số H00161 cấp ngày 12/5/2005 diện tích 596 m², số thửa 594, tờ bản đồ 03. Qua đo đạc thực tế, nguyên đơn sử dụng thực tế tại thửa đất diện tích là 391,9m², thiếu 204,1m² so với giấy chứng nhận QSD đất được cấp. Nếu cộng phần diện tích đất nguyên đơn đang sử dụng thực tế và diện tích đang tranh chấp 473,3m² thì diện tích dư là 269,2 m². Như vậy, diện tích thực tế sử dụng dư so với giấy chứng nhận QSD đất được cấp là 269,2 m².

Ông Phạm Văn D được nhà nước cấp giấy chứng nhận QSD đất số 01874 cấp ngày 06/9/1990, diện tích 2.000 m², thửa đất 531, tờ bản đồ 03. Qua đo đạc thực tế, bị đơn đang sử dụng thực tế tại thửa 531 diện tích là 1.711,6 m² thiếu 288,4m² so với giấy chứng nhận QSD đất được cấp. Như vậy, diện tích thực tế sử dụng thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp là 288,4m².

Như vậy, diện tích thực tế sử dụng của nguyên đơn thuộc thửa 594 dư 269,2m² so với giấy chứng nhận QSD đất được cấp. Diện tích thực tế sử dụng của bị đơn thuộc thửa 531 thiếu 288,4 m², nếu cộng phần diện tích đất tranh chấp thì dư 184,9 m² so với giấy chứng nhận QSD đất được cấp.

[2.3] Về nguồn gốc đất: Nguyên đơn cho rằng nguồn gốc đất bà D đang sử dụng tại thửa 594 là do cha ruột để lại và được cấp giấy chứng nhận QSD đất thửa 594, tờ bản đồ 03, diện tích 596 m², giấy chứng nhận QSD đất số H00161 cấp ngày 12/5/2005. Quá trình sử dụng, nguyên đơn đã xây dựng một phần diện tích căn nhà sau, chôn cất 01 ngôi mộ và trồng một số cây ăn trái trên phần đất tranh chấp. Nguyên đơn căn cứ vào diện tích thực tế sử dụng để yêu cầu bị đơn trả đất. Trong khi đó, bị đơn cho rằng phần diện tích đất tranh chấp diện tích 473,3 m² thuộc thửa 531 do cha mẹ để lại và khẳng định phần đất tranh chấp nằm trong thửa 531. Vợ chồng ông N sử dụng đất đúng hiện trạng đất được cấp nên không đồng ý trả phần đất tranh chấp cho nguyên đơn.

Xét thấy: Căn cứ vào giấy chứng nhận QSD đất số H00161 cấp ngày 12/5/2005; giấy chứng nhận QSD đất số 01874 cấp ngày 06/9/1990; Bản trích đo địa chính lập ngày 05/3/2021 và lời thừa nhận của nguyên đơn thể hiện phần đất tranh chấp diện tích theo kết quả đo đạc thực tế 473,3 m² thuộc thửa 531 do ông Phạm Văn D đứng tên giấy chứng nhận QSD đất. Do đó, có cơ sở xác định phần đất tranh chấp thuộc thửa 531 hiện ông N đang quản lý sử dụng, việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại đất tranh chấp là chưa phù hợp. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án, các bên đã thoả thuận giải quyết xong.

Căn cứ vào Tờ cam kết lập ngày 19/11/2021, Bản cam kết lập ngày 06/12/2021, Biên nhận nhận tiền lập ngày 06/12/2021 và lời khai của nguyên đơn, bị đơn thể hiện: Phía bị đơn ông N đồng ý giao toàn bộ phần đất tranh chấp là 473,3 m²

cho nguyên đơn tiếp tục quản lý sử dụng. Nguyên đơn có trách nhiệm bồi giá trị đất cho bị đơn 65.000.000 đồng và các bên đã thực hiện xong. Mặc khác, quá trình giải quyết vụ án, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị H, ông Phạm Văn T, bà Phạm Thị L, bà Phạm Thị M, bà Phạm Thị H, Bà Phạm Thị T, ông Phạm Văn H, ông Phạm Văn N, ông Phạm Văn B, ông Phạm Văn H không có ai ý kiến và tranh chấp gì đối với phần đất trên. Phía bị đơn ông N cũng đồng ý công nhận toàn bộ phần diện tích đất tranh chấp 473,3 m² cho nguyên đơn. Do đó, cần công nhận toàn bộ phần diện tích đất tranh chấp trên cho nguyên đơn là phù hợp.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ vào Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên phải chịu án phí theo quy định.

[4] Về chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản: Căn cứ vào Điều 157 và Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Nguyên đơn tự nguyện chịu số tiền 8.000.000 đồng. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng số tiền 8.000.000 đồng và chi xong.

[5] Từ những căn cứ trên việc Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cờ Đỏ tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc bác yêu cầu khởi kiện về việc đòi lại QSD đất của nguyên đơn đối với bị đơn ông Phạm Văn N. Công nhận cho bà Nguyễn Thị D được sử dụng phần diện tích đất tranh chấp: Tại vị trí A: 473,3 m² là có cơ sở, đúng pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào: Khoản 9 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 228, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Điều 166 và Điều 175 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

1. Bác yêu cầu khởi kiện về việc đòi lại QSD đất của nguyên đơn bà Nguyễn Thị D đối với bị đơn ông Phạm Văn N.

Công nhận cho bà Nguyễn Thị D được sử dụng phần diện tích đất tranh chấp: Tại vị trí A: 473,3 m².

Đất trên tọa lạc tại Ấp T, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ.

Vị trí, kích thước thửa đất trên được xác định theo bản trích đo địa chính số 08/TTKTTNMT do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ lập ngày 05/3/2021 (đính kèm bản án).

Kiên nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi cấp giấy chứng nhận QSD đất số 01874 ngày 06/9/1990 do ông Phạm Văn D đứng tên để điều chỉnh cấp lại cho bà Nguyễn Thị D đứng tên.

Các đương sự có trách nhiệm tự liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị D phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu

số 013356 ngày 12/10/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ. Công nhận nguyên đơn đã nộp xong.

3. Chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản: Nguyên đơn tự nguyện chịu số tiền 8.000.000 đồng. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng số tiền 8.000.000 đồng và đã chi xong.

4. Án tuyên công khai, có mặt nguyên đơn bà Nguyễn Thị D; có mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thành N; vắng mặt bị đơn ông Phạm Văn N; vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị S, bà Phạm Thị H, ông Phạm Văn T, Bà Phạm Thị L, bà Phạm Thị M, bà Phạm Thị H, Bà Phạm Thị T, ông Phạm Văn H, ông Phạm Văn N, ông Phạm Văn B, ông Phạm Văn H.

Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Riêng các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ để yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm.

5. Trường hợp bản án được thi hành theo quy 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 quy định tại Điều 6, Điều 7 Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND TP Cần Thơ;
- VKSND huyện Cờ Đỏ;
- Chi cục THADS huyện Cờ Đỏ;
- Đương sự;
- Lưu.

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

Võ Minh Phụng

