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: 08/2021/DS-ST
Ngày: 19 - 3 - 2021
V/v: Tranh chấp 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 –THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Bùi Trần Thanh Thế.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Phan Văn Thiện.

2. Bà Lê Thị Tân An.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Như Ngọc – Thư ký Tòa án nhân dân quận Ô Môn.

- Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân quận Ô Môn tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Phước.

Trong ngày 19 tháng 3 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 92/2018/TLST-DS ngày 10 tháng 8 năm 2018 về việc "Tranh chấp ranh giới giữa các bất động sản liền kề" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 05/2021/QĐXXST-DS ngày 01 tháng 02 năm 2021 giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

- Bà **Châu Thị L**, sinh năm 1967.
- Ông **Châu Văn Th**, sinh năm 1965.

Cùng địa chỉ: Khu vực X1, phường L, quận M, thành phố Cần Thơ.

- Bà **Châu Thị Đ**, sinh năm 1962.
- Anh **Trần Hoài Th1**, sinh năm 1994.

Cùng địa chỉ: Khu vực M, phường L, quận M, thành phố Cần Thơ.

- Bà **Châu Thị V**, sinh năm 1967.

Địa chỉ: Ấp C, xã M, huyện H, tỉnh Long An.

- Bà **Châu Thị U**, sinh năm 1973.

Địa chỉ: Khu vực P, phường K, quận N, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp của bà L, ông Th, bà Đ, anh Th1, bà V và bà U: Ông **Nguyễn Tùng L1**, sinh năm 1968. *(Có mặt)*

Địa chỉ: Ấp Q1, xã H, huyện Đ, thành phố Cần Thơ. *(văn bản ủy quyền ngày 10/11/2020)*

Bị đơn: Ông **Thái Văn Tr**, sinh năm 1964. *(Xin vắng mặt)*

Địa chỉ: Khu vực X1, phường L, quận M, thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo Đơn khởi kiện ngày 11/4/2018 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Châu Thị L, ông Châu Văn Th, bà Châu Thị Đ, anh Trần Hoài Th1, bà Châu Thị V và bà Châu Thị U (có đại diện là ông Nguyễn Tùng L1) trình bày:***

Nguyên phần đất tranh chấp có diện tích 405m^2 tại thửa 946, tờ bản đồ số 01 do ông Châu Văn B đứng tên trong Sổ đăng ký sử dụng ruộng đất và Sổ mục kê ruộng đất. Đất tọa lạc tại khu vực Thới Xương 1, phường Thới Long, quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ. Năm 1997, ông B chết để phần đất lại cho các con ông B quản lý sử dụng, giáp ranh đất liền kề là ông Thái Văn Tr.

Năm 2018, khi gia đình nguyên đơn cần lập thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông Tr không đồng ý xác nhận ranh đất, trong khi gia đình nguyên đơn sử dụng ổn định từ trước đến nay. Phần đất ông Tr chỉ ranh lấn qua phần đất của nguyên đơn kích thước ngang trước khoảng 0,5m; ngang sau khoảng 1,5m; dài khoảng 30m; tổng diện tích lấn chiếm khoảng 30m^2. Nguyên đơn đã nhiều lần yêu cầu ông Tr trả lại diện tích đất lấn chiếm nhưng ông Tr không đồng ý. Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu ông Tr trả lại phần ranh đất lấn chiếm khoảng 30m^2 tại thửa đất số 946.

Ngày 05/9/2019, nguyên đơn khởi kiện bổ sung, yêu cầu ông Tr trả cho nguyên đơn phần đất lấn chiếm 31m^2 (ODT) theo Bản trích đo địa chính số 27/TTKTTNMT ngày 17/5/2019 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ.

**** Tại Biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 01/11/2018 và ngày 09/12/2020, bị đơn - ông Thái Văn Tr trình bày:***

Nguồn gốc thửa đất số 249 là của cha ông là ông Thái Văn P để lại cho ông. Ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Nay

phía nguyên đơn yêu cầu ông trả phần đất lấn ranh diện tích 31m^2, ông không đồng ý vì phần đất này ông đã được cha mẹ cho từ lâu, khi ông P còn sống đã chỉ ranh đất và cắm mốc. Ông đã sử dụng đất ổn định và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định, không có ai tranh chấp gì, các anh em trong gia đình đều biết. Ông không có lấn ranh đất của nguyên đơn. Hiện ông đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không có cầm cố, thế chấp cho ai. Vì lý do sức khỏe nên ông yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt.

Tại phiên tòa,

- Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện buộc ông Tr trả diện tích đất lấn chiếm là 31m^2, nguyên đơn tự nguyện trả cho ông Tr giá trị cây trồng trên đất theo giá đã được định là 1.700.000 đồng. Nguyên đơn không khiếu nại thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Tr.

- Bị đơn ông Thái Văn Tr có yêu cầu xét xử vắng mặt.

- Kiểm sát viên phát biểu quan điểm:

+ Về tố tụng: Tòa án thụ lý vụ án, xác định quan hệ pháp luật, xác định tư cách đương sự và tiến hành thu thập chứng cứ đúng quy định.

+ Về nội dung: Qua xem xét các tài liệu chứng cứ và diễn biến tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 158, 159 và 190 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 166 và Điều 170 Luật đất đai năm 2013:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn ông Thái Văn Tr trả cho nguyên đơn diện tích đất 31m^2. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn về việc trả cho bị đơn giá trị cây trồng trên đất số tiền 1.700.000 đồng.

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 thủ tục tố tụng:

Thửa đất 946 do ông Châu Văn B đứng tên trong Sổ đăng ký sử dụng ruộng đất và Sổ mục kê ruộng đất, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông Châu Văn B (đã chết) và bà Thái Thị Tho (đã chết) có tất cả 06 người con chung gồm: Bà Châu Thị Đ, ông Châu Văn Th, bà Châu Thị L, bà Châu Thị V, bà Châu Thị U và bà Châu Thị Thu (bà Thu đã chết, có chồng là

Trần Văn Đông đã chết và có 01 người con là anh Trần Hoài Th1). Hiện anh Th1, bà Đ, ông Th, bà L, bà V và bà U là những người thừa kế của ông B khởi kiện yêu cầu giải quyết tranh chấp tại thửa đất 946 là phù hợp quy định pháp luật dân sự về thừa kế.

Nguyên đơn ủy quyền cho ông Nguyễn Tùng L1 đại diện tham gia tố tụng đã làm đúng thủ tục luật định, nên Hội đồng xét xử chấp nhận vệc ủy quyền tham gia tố tụng của các đương sự.

Bị đơn ông Thái Văn Tr có yêu cầu xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn theo quy định tại Khoản 1 Điều 227 và Khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Phần đất tranh chấp được xác định là phần đất liền kề giữa thửa 946 của ông Châu Văn B (đã chết – hiện do những người thừa kế của ông B đang sử dụng) với thửa 249 của ông Thái Văn Tr đang sử dụng, đất tọa lạc tại khu vực Thới Xương 1, phường Thới Long, quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ. Quá trình sử dụng đất có phát sinh tranh chấp, những người thừa kế của ông B khởi kiện nên 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 theo quy định tại Điều 26; Điều 35 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và Khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai.

[3] Xét yêu cầu của nguyên đơn:

Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng, nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại đất lấn chiếm có diện tích 31m^2 theo bản trích đo địa chính số 27/TTKTTNMT ngày 17/5/2019 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ. Nguyên đơn cho rằng, phần đất lấn chiếm nêu trên nằm trong thửa 946 do ông Châu Văn B đứng tên sổ mục kê ruộng đất. Trước đây, trên thửa đất 946 có căn nhà của ông B cất ở vị trí giáp ranh đất ông Tr, hiện căn nhà không còn nhưng nền nhà cũ thì vẫn còn. Giữa thửa đất 946 và thửa đất 249 có 01 cái hẻm chiều ngang khoảng 1,5m dài hết đất, ranh giới được ông P và ông B thỏa thuận mỗi bên được quyền sử dụng một nửa cái hẻm. Quá trình sử dụng đất, ông Tr đã xây dựng nhà chiếm hết cái hẻm và lấn qua một phần nền nhà cũ của ông B.

Căn cứ vào Trích lục hồ sơ địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai cung cấp và Công văn số 1669/UBND ngày 09/10/2020 của Ủy ban nhân dân quận Ô Môn thì ngày 05/4/1991, ông Thái Văn P làm đơn đăng ký quyền sử dụng đất thửa 249, diện tích 438m^2, loại đất thổ cư, tờ bản đồ số 01, đất tọa lạc

tại ấp Thới Xương 1, xã Thới Long, huyện Ô Môn (cũ), được Hội đồng đăng ký đất đai xã Thới Long xét duyệt cho đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 01/6/1991, ông P được Ủy ban nhân dân huyện Ô Môn (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000473, thửa 249, diện tích 438m^2 nhưng không có bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất. Ngày 19/3/2019, ông Thái Văn Tr nhận thừa kế toàn bộ thửa đất 249 và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Ô Môn thay đổi thông tin theo hồ sơ số 008938.TK.001. Trình tự thủ tục tại thời điểm cấp giấy chứng nhận theo quy định pháp luật; đồng thời qua đối chiếu hồ sơ không thể hiện giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00473 thế chấp ngân hàng nào.

Mặc dù ông Thái Văn Tr thực hiện thủ tục nhận thừa kế quyền sử dụng đất thửa 249 khi đất đang có tranh chấp đã vi phạm quy định tại Điều 188 Luật đất đai, tuy nhiên, nguyên đơn không có khiếu nại gì đối với thủ tục xác lập quyền sử dụng đất cho ông Tr mà chỉ yêu cầu giải quyết ranh đất. Do đó, Hội đồng xét xử chỉ xem xét giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Kết quả đo đạc thực tế được thể hiện tại Bản trích đo địa chính số 27/TTKTTNMT ngày 17/5/2019, thửa đất 946 (ông B đứng tên) có diện tích 312,3m^2 (trong đó có 50,9m^2 trong HLATGT); thửa 249 (ông Tr đứng tên) có diện tích 537,6m^2 (trong đó có 59,8m^2 trong HLATGT); phần đất tranh chấp có diện tích 31m^2 (trong đó có 0,9m^2 trong HLATGT). Các đương sự đều thống nhất ý kiến với kết quả thẩm định và định giá, không ai có khiếu nại gì.

Qua kết quả đo đạc, thẩm định cho thấy diện tích thực tế sử dụng tại thửa 946 của nguyên đơn và thửa 249 của bị đơn so với diện tích thể hiện trong sổ mục kê ruộng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có sự chênh lệch diện tích. Cụ thể: thửa đất 946 của nguyên đơn chênh lệch thiếu 92,7m^2; nếu tính cả diện tích đất tranh chấp thì thửa đất 946 vẫn còn thiếu 61,7m^2; còn thửa đất 249 của bị đơn có sự chênh lệch tăng 99,6m^2 (chưa bao gồm phần đất tranh chấp).

Về nguyên nhân chênh lệch diện tích đất, qua xác minh tại Ủy ban nhân dân phường Thới Long thì không xác định được nguyên nhân chênh lệch diện tích giữa đất thực tế so với diện tích đất mà đương sự đã đăng ký và được cấp giấy chứng nhận. Tại phiên tòa, phía nguyên đơn cho rằng diện tích thửa đất 946 bị thiếu là do bị ông Tr lấn chiếm ranh đất khoảng 130,6m^2 nhưng do ông Tr đã xây dựng nhà kiên cố, vả lại các bên có quan hệ họ hàng nên nguyên đơn chỉ yêu cầu đòi lại phần ranh đất còn lại là 31m^2. Về phía ông Tr đã nhiều lần vắng

mặt nên Tòa án không làm rõ được nguyên nhân chênh lệch đất. Do đó, Hội đồng xét xử cần xem xét đánh giá toàn diện các tài liệu chứng cứ cũng như lời trình bày của các đương sự để làm cơ sở giải quyết vấn đề tranh chấp.

Xét thấy, từ khi ông P được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 249 lần đầu năm 1991 cho đến khi ông Tr nhận thừa kế thửa đất 249 vào năm 2019 đều không tiến hành đo đạc. Qua đo đạc thực tế, ông Tr đang sử dụng đất nhiều hơn diện tích đất được cấp, trong khi diện tích đất thửa 946 của nguyên đơn bị thiếu. Từ đó, có cơ sở để xác định diện tích đất 31m^2 đang tranh chấp thuộc thửa 946 của nguyên đơn. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Đối với tài sản trên đất tranh chấp gồm có 02 cây xoài do ông Tr trồng có tổng giá trị là 1.700.000 đồng. Nguyên đơn yêu cầu được sử dụng 02 cây xoài và đồng ý trả cho ông Tr giá trị cây trồng trên đất là 1.700.000 đồng. Xét đây là sự tự nguyện của đương sự nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Từ những phân tích và đánh giá nêu trên cho thấy quan điểm của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Về chi phí đo đạc, thẩm định và định giá tài sản: Nguyên đơn bà Châu Thị L, ông Châu Văn Th, bà Châu Thị Đ, anh Trần Hoài Th1, bà Châu Thị V và bà Châu Thị U đã tạm nộp số tiền tiền 5.087.000 đồng *(Năm triệu, không trăm tám mươi bảy nghìn đồng)*, đã chi hết. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên ông Tr có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn toàn bộ chi phí này.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên ông Tr phải chịu án phí không có giá ngạch theo quy định tại Khoản 2 Điều 26; Điểm a Khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14, ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Nguyên đơn được nhận lại toàn bộ tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

<u>Căn cứ vào</u>:

- Điều 26, 35, 147, 157, 165, 227, 228, 266, 271 và 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Điều 158, 189 và 190 Bộ luật Dân sự năm 2015;

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

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14, ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Châu Thị L, ông Châu Văn Th, bà Châu Thị Đ, anh Trần Hoài Th1, bà Châu Thị V và bà Châu Thị U đối với bị đơn ông Thái Văn Tr.

Buộc ông Thái Văn Tr phải trả cho bà Châu Thị L, ông Châu Văn Th, bà Châu Thị Đ, anh Trần Hoài Th1, bà Châu Thị V và bà Châu Thị U diện tích đất 31m^2 loại đất ODT (có 0,9m^2 trong HLATGT)

Vị trí đất được miêu tả như sau: Chiều ngang phía ngoài giáp đường GTNT là 0,12m; chiều ngang phía trong là 1,87m; chiều dài phía giáp thửa 946 là 31,98m; chiều dài phía giáp thửa 249 là 32,48m. *(Đính kèm Bản trích đo địa chính số 27/TTKTTNMT ngày 17/5/2019 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ).*

Các đương sự được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký và điều chỉnh quyền sử dụng đất theo quy định.

2/ Nguyên đơn bà Châu Thị L, ông Châu Văn Th, bà Châu Thị Đ, anh Trần Hoài Th1, bà Châu Thị V và bà Châu Thị U được quyền sử dụng 02 (Hai) cây xoài trên đất. Đồng thời, bà L, ông Th, bà Đ, anh Th1, bà V và bà U chịu trách nhiệm trả cho ông Thái Văn Tr giá trị cây trồng trên đất số tiền 1.700.000 đồng *(Một triệu bảy trăm nghìn đồng)*.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm trả thì phải trả tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Về chi phí thẩm định và định giá tài sản: Ông Thái Văn Tr phải trả lại cho bà Châu Thị L, ông Châu Văn Th, bà Châu Thị Đ, anh Trần Hoài Th1, bà Châu Thị V và bà Châu Thị U số tiền 5.087.000 đồng *(Năm triệu, không trăm tám mươi bảy nghìn đồng)*.

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Thái Văn Tr phải nộp số tiền 300.000 đồng *(Ba trăm nghìn đồng)*.

Bà Châu Thị L, ông Châu Văn Th, bà Châu Thị Đ, anh Trần Hoài Th1, bà Châu Thị V và bà Châu Thị U được nhận lại số tiền 300.000 đồng *(Ba trăm*

nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí số 005548 ngày 08/8/2018 và số tiền 300.000 đồng *(Ba trăm nghìn đồng)* theo biên lai thu tạm ứng án phí số 010572 ngày 05/9/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ.

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự có mặt được quyền kháng cáo. Đối với đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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 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.

Nơi nhận:
- TAND TP. Cần Thơ;
- VKSND Q. Ô Môn;
- Chi cục THADS Q. Ô Môn;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Bùi Trần Thanh Thế