

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN THỚI LAI
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Bản án số: 38/2024/DS-ST

Ngày: 12-4-2024

V/v tranh chấp: “*Ranh giới giữa
bất động sản liền kề*”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THỚI LAI – THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trương Thụy Đăng Phương

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Văn Mới

2. Bà Huỳnh Thuý Liễu

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mỹ Tiên – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Thới Lai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thới Lai tham gia phiên tòa:
Ông Phạm Văn Tú - Kiểm sát viên.

Trong ngày 10 tháng 4 và ngày 12 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thới Lai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 67/2023/TLST-DS ngày 14 tháng 3 năm 2023 về tranh chấp “*Ranh giới giữa bất động sản liền kề*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 134/2024/QĐXX-ST ngày 18 tháng 3 năm 2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: 1/ **Bà Trần Ánh L**, sinh năm 1965

2/ **Ông Trần Phước H**, sinh năm 1989 (xin vắng mặt)

3/ **Bà Trần Hồng P**, sinh năm 1991 (xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp Thới Thuận A, thị trấn Thới Lai, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Trần Ánh L: Bà Huỳnh Thu N, sinh năm 1965; Trú tại: số 73, khu vực 5, phường Châu Văn Liêm, quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ (có mặt)

Bị đơn: **Ông Lưu Văn Q**, sinh năm 1963 (có mặt)

Địa chỉ: ấp Thới Xuân, xã Trường Thắng, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: **Bà Nguyễn Thuý L1**, sinh năm 1972 (xin vắng mặt)

Địa chỉ: ấp Thới Thuận B, thị trấn Thới Lai, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn bà Trần Ánh L có bà Huỳnh Thu N là người đại diện theo uỷ quyền trình bày: Bà Trần Ánh L có quyền sử dụng đất tổng diện tích là 4543m² thuộc các thửa 791, 814, 88. Trong đó có thửa 791, tờ bản đồ số 07 diện tích 1794m², giáp ranh với thửa 791 là thửa 97 của ông Lưu Văn Q, trong quá trình sử dụng đất có phát sinh tranh chấp ranh đất với ông Q. Nay yêu cầu Toà án giải quyết buộc ông Q giao trả diện tích đất là 256.9m² cho bà Ánh L theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ bà Ánh L, bà Ánh L đồng ý giao trả cho ông Q diện tích 190.6m² trong phần diện tích tranh chấp 447.5m².

Bà Trần Hồng P trình bày: Hộ gia đình bà có tổng diện tích đất là 4543m². Trong đó, có thửa 791 có diện tích 1794m², có 300m² đất T và 1494m² đất LNK đất của hộ gia đình, có ranh giới, cột mốc rõ ràng, sử dụng liên tục. Gần đây gia đình có chuyển nhượng thửa đất này thì ông Lưu Văn Q là hộ giáp ranh không xác định ranh, không ký tứ cận, cố tình lấn ranh đất của gia đình làm cho việc chuyển nhượng không thực hiện được. Nay khởi kiện yêu cầu ông Q giao trả diện tích đất ranh đã lấn chiếm có diện tích 256.9m² theo đo đạc thực tế cho đủ diện tích theo giấy được cấp. Bà Phước có đơn xin giải quyết vắng mặt.

Ông Trần Phước H trình bày có nội dung giống như bà Trần Hồng Phước và có đơn xin giải quyết vắng mặt.

Ông Lưu Văn Q có yêu cầu phản tố trình bày: Ông có quyền sử dụng đất diện tích 6088m² thuộc thửa 97, tờ bản đồ số 07 đất toạ lạc hiện nay tại ấp Thới Xuân, xã Trường Thắng, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ. Cặp bên đất của ông là thửa 791 của bà Trần Ánh L. Quá trình sử dụng đất, bà L đã cấm trụ lấn chiếm qua đất của ông. Ông yêu cầu bà Trần Ánh L giao trả cho ông phần đất dư có diện tích 447.5m² thuộc thửa 97 mà bà L đã chiếm sử dụng theo Bản trích đo địa chính ngày 30/8/2023.

Bà Nguyễn Thuý L1 trình bày: Ngày 30/9/2022, vợ chồng bà có nhận chuyển nhượng đất của bà Trần Ánh L diện tích đất 4543m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 04058, hai bên đã giao đủ tiền và nhận đất nhưng không làm giấy sang tên được do bên ông Q có ranh kế cận không chịu cắm ranh, không ký tứ cận, ông Q cho rằng bà Ánh L lấn ranh đất của ông. Bà có thương lượng với bên ông Q nhưng không thương lượng được. Bà đề nghị giải quyết việc tranh chấp giữa bà Ánh L và ông Q nhanh chóng để bà làm giấy tờ đất, xin vắng mặt không khiếu nại.

Tại phiên tòa: Đại diện theo uỷ quyền của bà Trần Ánh L yêu cầu Tòa án giải quyết, buộc ông Q giao trả phần diện tích đất ranh là 256.9m² (được xác định ở vị trí (A) trong bản trích đo địa chính, đồng ý giao trả diện tích đất cho bên ông Q được xác định ở vị trí (B) và (C) trong bản trích đo địa chính.

Bị đơn ông Q vẫn giữ yêu cầu phản tố.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thới Lai tham gia phiên tòa: Đề nghị khắc phục vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử. Về nội dung giải quyết vụ án: đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, giao cho nguyên đơn đất tranh chấp ở vị trí (A) và chấp nhận 01 phần yêu cầu phản tố của bị đơn, giao cho bị đơn đất tranh chấp ở vị trí (B) và (C).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về thủ tục tố tụng: Ông Trần Phước H, bà Trần Hồng P, bà Nguyễn Thuý L1 có yêu cầu giải quyết vắng mặt. Căn cứ điều 228 Bộ Luật tố tụng dân sự giải quyết vắng mặt các đương sự nêu trên.

[2] Hộ bà Trần Ánh L có thửa đất số 791, giáp liền kề với thửa đất số 97 của ông Lưu Văn Q. Bà Ánh L cho rằng, trong quá trình sử dụng đất bên ông Q đã lấn chiếm phần đất ranh giáp hai thửa đất có diện tích là 256.9m². Còn ông Q cũng phản tố cho rằng bên bà Ánh L đã lấn chiếm ranh đất tại thửa số 97 của ông có diện tích là 447.5m². Hai bên không thỏa thuận được nên phát sinh tranh chấp, xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “*Tranh chấp ranh giới giữa bất động sản liền kề*” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại Khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Tại phiên tòa nguyên đơn và bị đơn xác định diện tích ranh đất hai bên tranh chấp theo Bản trích đo địa chính ngày 30/8/2023.

Xét nội dung tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn thấy rằng: Hộ bà Trần Ánh L được cấp quyền sử dụng đất tại thửa số 791, diện tích theo giấy là 1794m^2 được cấp quyền sử dụng đất vào ngày 13/3/2000. Ông Lưu Văn Q đứng tên thửa đất số 97 có diện tích theo giấy được cấp là 6088m^2 được cấp quyền sử dụng đất vào ngày 23/11/2006. Hai thửa đất này giáp liền kề với nhau. Trong quá trình sử dụng đất, bên hộ bà Ánh L có xây hàng rào lưới B40 và thực hiện việc chuyển nhượng thửa đất này cho bà Nguyễn Thuý L thì phát sinh tranh chấp với bên ông Q. Theo đo đạc, thẩm định thì thửa 791 của bà Ánh L có diện tích thực tế là 1537.1m^2 so với giấy được cấp hộ bà Ánh L bị thiếu 256.9m^2 . Còn thửa 97 của ông Q có diện tích thực tế là 5118m^2 so với giấy được cấp ông Q bị thiếu 970m^2 (chưa tính phần diện tích các bên đang tranh chấp là 447.5m^2).

Cả hai thửa đất của hộ bà Ánh L và của ông Q đều thiếu diện tích so với thực tế đang sử dụng. Hộ bà Ánh L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2000 khi nhận chuyển nhượng các thửa đất này, có lập biên bản đo đạc, thẩm tra xác minh mô tả thửa đất. Theo lời khai của ông Q tại phiên toà, khi ông xin cấp quyền sử dụng đất tại thửa 97 thì không có lập hồ sơ đo đạc, thẩm định vị trí, hiện trạng thửa đất. Đối chiếu với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì thấy rằng, nguyên đơn yêu cầu được công nhận vị trí đất ranh đang tranh chấp ở vị trí (A) có diện tích 256.9m^2 thuộc thửa 791 là phù hợp cũng đảm bảo diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà cơ quan có thẩm quyền đã công nhận cho hộ bà Ánh L. Đối với diện tích đất ranh mà ông Q yêu cầu được công nhận là 447.5m^2 , dù thửa 97 của ông Q thiếu nhiều hơn giấy được cấp nhưng không có cơ sở để giao toàn bộ diện tích đất ranh đang tranh chấp là 447.5m^2 cho bên ông Q, do thời điểm được cấp giấy bên ông Q không lập hồ sơ đo đạc, thẩm định vị trí, hiện trạng, diện tích thực tế thửa đất để xác định chính xác diện tích thực tế đang sử dụng có đủ theo giấy được cấp hay không? Do phần diện tích 256.9m^2 trong phần diện tích đất đang tranh chấp 447.5m^2 đã được công nhận cho bên nguyên đơn nên Hội đồng xét xử chỉ công nhận diện tích ranh đất đang tranh chấp có vị trí (B) có diện tích 19.8m^2 và vị trí (C) có diện tích 170.8m^2 cho bên ông Q.

Từ những phân tích nêu trên, có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn. Giao cho nguyên đơn được sử dụng phần diện tích đất được xác định ở vị trí (A); Giao cho ông Q sử dụng phần diện tích đất được xác định ở vị trí (B) và (C) theo Bản

trích đo địa chính ngày 18/01/2024 (cùng chịu trách nhiệm giao diện tích đất ở vị trí (B) và (C) là hộ bà Ánh L và bà Nguyễn Thuý L1 do bà Nguyễn Thuý L1 đang thực tế sử dụng vị trí đất này).

Đối với hàng rào lưới B40 có trụ đá, có kích thước dài 157,97m cao 2m do hộ bà Ánh L xây dựng nay thuộc vị trí (B) và (C) giao cho bên ông Q. Tại phiên toà, đại diện theo uỷ quyền của bà Ánh L cũng thống nhất tháo dỡ di dời hàng rào trên hai vị trí này. Nên cần buộc hộ bà Ánh L và bà Nguyễn Thuý L1 (là người đang thực tế quản lý vị trí đất (B) và (C)) có trách nhiệm tháo dỡ di dời hàng rào nêu trên.

[4] Về án phí: Ông Q được miễn án phí do là người cao tuổi.

[5] Về lệ phí đo đạc, thẩm định, định giá: Tổng số tiền là 6.500.000 đồng. Tại phiên toà, đại diện theo uỷ quyền của bà Ánh L tự nguyện chịu 1.500.000 đồng tiền đo đạc, thẩm định nên ghi nhận. Bị đơn ông Lưu Văn Q phải chịu 5.000.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ: Khoản 9 Điều 26, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 228, Điều 266, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 166, Điều 170, Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 175 Bộ luật dân sự; 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;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Ánh L, ông Trần Phước H và bà Trần Hồng P.

Công nhận phần đất ranh ở vị trí (A) có diện tích 256.9m² thuộc thửa 791 thuộc quyền sử dụng của bà Trần Ánh L, ông Trần Phước H và bà Trần Hồng P theo bản trích đo địa chính ngày 18/01/2024.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Lưu Văn Q.

Công nhận phần đất ranh ở vị trí (B) có diện tích 19.8m² và vị trí (C) có diện tích 170.8m² thuộc thửa 97 thuộc quyền sử dụng của ông Lưu Văn Q theo bản trích đo địa chính ngày 18/01/2024.

Buộc bà Trần Ánh L, ông Trần Phước Hưng, bà Trần Hồng Phước và bà Nguyễn Thuý L1 phải tháo dỡ hàng rào lưới B40 có trụ đá kích thước dài 157,97m cao 2m trên vị trí (B) và vị trí (C) theo bản trích đo địa chính ngày 18/01/2024.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lưu Văn Q được miễn án phí do là người cao tuổi.

- Về lệ phí đo đạc, thẩm định, định giá: Ông Lưu Văn Q phải chịu 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) (ông Q đã nộp xong). Bà Trần Ánh L tự nguyện chịu 1.500.000 đồng (một triệu năm trăm nghìn đồng) (đã nộp xong).

Bà Trần Ánh L, ông Trần Phước H và bà Trần Hồng P được nhận lại 900.000 đồng (chín trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu số 0005040 ngày 10/3/2023, biên lai thu số 0005329 ngày 19/9/2023 và biên lai thu số 0007331 ngày 20/11/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Lai.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

Trong 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 Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND TPCT;
- VKS huyện;
- THA huyện;
- Người tham gia tố tụng;
- Lưu.

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

Trương Thụy Đặng Phượng

