

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
QUẬN C
THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Bản án số: 148/2023/DS-ST

Ngày: 11/9/2023

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 C

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

Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thùy Trang

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Lê Văn Thành
- Ông Nguyễn Thanh Tùng

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Thị Hạnh Nhung- Thư ký Tòa án nhân dân quận C, thành phố Cần Thơ.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận C tham gia phiên tòa:** Ông Tô Minh Phú- Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 9 năm 2023, tại Tòa án nhân dân quận C xét xử sơ thẩm C khai vụ án dân sự thụ lý số: 239/2022/TLST-DS ngày 15 tháng 12 năm 2022; về 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: 413/2023/QĐXX-ST ngày 21/8/2023, giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Bà **Trần Thị Xuân L**; sinh năm: 1963. Địa chỉ: 67/51 đường P, phường B, quận N, thành phố Cần Thơ. Đại diện ủy quyền: Ông **Châu Văn C**; sinh năm: 1962. Địa chỉ: 67/51 P, phường B, quận N, thành phố Cần Thơ. Có mặt.

2. **Bị đơn:** Ông **Trần Văn T**; sinh năm: 1969. Địa chỉ: Số 6 đường S, Khu dân cư L, Khu vực 5, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ. Có mặt.

3. **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

3.1 Ông **Châu Văn C**; sinh năm: 1962. Địa chỉ: 67/51 đường P, phường B, quận N, thành phố Cần Thơ. Có mặt.

3.2. Bà **Bùi Thị Thắm**; sinh năm: 1976. Địa chỉ: Số 6 đường S, Khu dân cư L, Khu vực 5, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ. Có mặt.

3.3 Ngân hàng N. Trụ sở: Số 02 đường L, phường T, quận B, Hà Nội.
Địa chỉ liên hệ: Chi nhánh quận C. Địa chỉ: 106/4 đường V, phường L, quận C, thành phố Cần Thơ. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 24/10/2022 của nguyên đơn là bà Trần Thị Xuân L và quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện nguyên đơn cho rằng:

Nguồn gốc quyền sử dụng đất diện tích 1.643,4m² của bà Trần Thị Xuân L là do bà L nhận chuyển nhượng từ ông Phạm Thanh Vũ vào năm 2014, loại đất lúa, thuộc thửa đất số 1431, tờ bản đồ số 4, phần đất tọa lạc tại khu vực Khánh Hưng, phường Phú Thới, quận C, thành phố Cần Thơ. Thửa đất này có ranh tiếp giáp với đất của ông Trần Văn T.

Phần đất này gia đình bà L sử dụng ổn định không phát sinh tranh chấp với ai. Nay phía ông Tàn kéo hàng rào lưới B40, cố tình làm sai lệch trụ ranh, lấn qua thửa đất của bà L chiều ngang khoảng 1,5m x chiều dài khoảng 0,8m nên phát sinh tranh chấp.

Nay nguyên đơn yêu cầu ông Trần Văn T phải tháo dỡ hàng rào lưới B40, trả lại phần diện tích đất lấn chiếm cho nguyên đơn theo đo đạc thực tế tại vị trí A diện tích là 15,3m² thuộc thửa 1431, tờ bản đồ số 4 tọa lạc tại khu vực Khánh Hưng, phường Phú Thới, quận C, thành phố Cần Thơ thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04570 ngày 19/02/2014 do bà Trần Thị Xuân L đứng tên.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn là ông Trần Văn T cho rằng:

Phần đất tranh chấp có nguồn gốc là do ông nhận chuyển nhượng lại từ ông Nguyễn Xuân Bé và Nguyễn Thị Tâm vào năm 2016 và 2017, có 03 thửa liền kề nhau, gồm:

Thửa 1611, diện tích: 2.114m² thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS07765 ngày 13/02/2017.

Thửa 1614, diện tích: 989,2m² thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02292 ngày 20/8/2007, chính lý cho ông Trần Văn T đứng tên ngày 18/01/2017.

Thửa 1822, diện tích: 2.114,5m² thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03312 ngày 28/8/2008, chính lý sang tên cho ông Trần Văn T đứng tên ngày 02/02/2016.

Thửa 1611 và thửa 1614 giáp ranh với thửa đất của bà Trần Thị Xuân L đứng tên. Phần đất có cắm trụ ranh đá sử dụng ổn định từ khi nhận chuyển nhượng của chủ cũ, không tranh chấp với ai.

Đến tháng 02/2021, ông có xây dựng hàng rào lưới B40 theo trụ ranh cũ trước đây thì phía nguyên đơn cho rằng ông lấn ranh nên phát sinh tranh chấp,

Khi ông nhận chuyển nhượng thửa đất của chủ cũ thì ranh đất giữa ông với thửa đất của bà L đã được xác định và ông chỉ kéo hàng rào B40 theo ranh cũ ông nhận chuyển nhượng. Do đó, nếu tòa án xác định ông rào lấn qua đất nguyên đơn thì ông đồng ý trả lại cho nguyên đơn. Tuy nhiên, ông không đồng ý chịu chi phí đo đạc và án phí.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Bùi Thị Thắm cho rằng:

Bà là vợ của ông Trần Văn T. Bà có cùng ý kiến với chồng bà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Châu Văn C cho rằng:

Ông là chồng của bà Trần Thị Xuân L. Ông có cùng ý kiến và yêu cầu với bà L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng N cho rằng:

Quyền sử dụng đất thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04570 ngày 19/02/2014 do bà Trần Thị Xuân L đứng tên là tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số 0808.0175.3 ngày 22/12/2021 của ông Châu Văn C và bà Trần Thị Xuân L để đảm bảo cho Hợp đồng tín dụng số 1808LAV202201665 của bà Trần Thị Xuân L, ông Châu Văn C với Ngân hàng N- Chi nhánh quận C. Do đến nay, ông C, bà L chưa vi phạm hợp đồng tín dụng nên ngân hàng không có yêu cầu gì trong vụ kiện này.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là phù hợp quy định pháp luật.

- Về việc giải quyết vụ án:

Căn cứ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của số CH04570 ngày 19/02/2014 do bà Trần Thị Xuân L đứng tên thửa 1431; căn cứ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Trần Văn T đứng tên; đối chiếu với Bản trích đo địa chính số 801/TTKTTNMT của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ vị trí nguyên đơn tranh chấp là vị trí A, diện tích 15,3m² (LUC) thuộc thửa 1431 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà L nhưng hiện nay do bị đơn là ông T đang quản lý sử dụng nên yêu cầu của nguyên đơn là có cơ sở, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu chi phí đo đạc, thẩm định và án phí theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] **Xét mối quan hệ pháp luật:** đây là vụ kiện tranh chấp “Quyền sử dụng đất – ranh giới giữa các bất động sản liền kề” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo khoản 9 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] **Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn tháo dỡ hàng rào lưới B40, trả lại cho nguyên đơn diện tích đất bị đơn lấn chiếm theo đo đạc thực tế là 15,3m² (LUC); Hội đồng xét xử xét thấy:**

[2.1] Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của số CH04570 ngày 19/02/2014 do bà Trần Thị Xuân L đứng tên, thửa 1431 của bà L diện tích 1.643,4m² (Lúa); giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS07765 ngày 13/02/2017 do ông Trần Văn T đứng tên thửa 1611, diện tích: 2.114m² và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02292 ngày 20/8/2007, chính lý cho ông Trần Văn T đứng tên ngày 18/01/2017, thửa 1614, diện tích: 989,2m².

Thê hiện hai cạnh thửa đất 1431 của bà L giáp với thửa đất của ông T có hai cạnh là đường thẳng;

[2.2] Đối chiếu với Bản trích đo địa chính số 801/TTKTTNMT của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ ngày 04/8/2023 thì diện tích đo đạc thực tế thửa 1431 của nguyên đơn còn lại là 1.632,3m²; trong đó, hai cạnh thửa đất 1431 của bà L giáp với phần đất thửa đất của ông T không phải là đường thẳng.

Vị trí của bà L tranh chấp được xác định là vị trí A, diện tích 15,3m² (LUC) thì ông T đang sử dụng, lấn sang thửa 1431 của bà L nên nguyên đơn yêu cầu buộc bị đơn tháo dỡ hàng rào lưới B40, trả lại phần diện tích đất bị đơn lấn chiếm 15,3m² là có cơ sở nên được chấp nhận.

[3] **Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ:**

Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu chi phí đo đạc thẩm định là 9.000.000đ (Chín triệu đồng) theo quy định tại điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng nên bị đơn phải hoàn trả lại cho nguyên đơn 9.000.000đ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

[4] **Về án phí dân sự sơ thẩm:** theo quy định tại Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án: Bị đơn phải chịu 300.000đ án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 9 Điều 26, Điều 157, 227, 228, 235, 266, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2005;
- Điều 166, 170, 179 Luật Đất đai năm 2013.
- Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận T bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Trần Thị Xuân L;

Buộc ông Trần Văn T phải tháo dỡ hàng rào lưới B40 đã xây dựng để trả lại cho bà Trần Thị Xuân L quyền sử dụng đất diện tích 15,3m² (LUC), thuộc thửa 1431, tờ bản đồ số 4 tọa lạc tại khu vực Khánh Hưng, phường Phú Thứ, quận C, thành phố Cần Thơ thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04570 ngày 19/02/2014 do bà Trần Thị Xuân L đứng tên; tại vị trí A, hình thể và số đo các cạnh cụ thể như Bản trích đo địa chính kèm theo.

2. Về chi phí đo đạc, thẩm định: 9.000.000đ, bị đơn phải chịu. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng nên bị đơn là ông Trần Văn T phải hoàn trả lại cho bà Trần Thị Xuân L chi phí đo đạc, thẩm định là 9.000.000đ (Chín triệu đồng).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu án phí 300.000đ.

Nguyên đơn được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ theo biên lai số 008800 ngày 07/12/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận C.

4. Về quyền kháng cáo: Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án đối với đương sự có mặt tại phiên tòa, kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc bản sao bản án được niêm yết đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa; các đương sự được quyền kháng cáo để yêu cầu Tòa án cấp trên xét xử phúc thẩm.

5. Về quyền yêu cầu thi hành án dân sự: 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 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:

- Đương sự;
- VKSND Q. C;
- Chi cục T.H.A Q. C;
- TAND Tp. Cần Thơ;
- Lưu hồ sơ tại Tòa án.

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

Nguyễn Thị Thùy Trang

