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: 58/2023/DSST
Ngày: 31 – 5 – 2023.
V/v: *"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 THỚI LAI – THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Phan Nguyễn Minh Trí**

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông **Phan Tấn Lạc**

2. Ông **Lý Hồng Hạnh**

***- 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.

Ngày 31 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thới Lai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 148/2022/TLST-DS ngày 19/10/2022 về việc "tranh chấp ranh giới giữa các bất động sản liền kề" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 232/2023/QĐXX-ST ngày 10 tháng 5 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Trần Văn Đ**, sinh năm 1938 (Có mặt)

Địa chỉ: ấp ĐT, xã Đ, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà **Huỳnh Thanh Khiết** – Trợ giúp viên pháp lý – Trung tâm Trợ giúp pháp lý nhà nước thành phố Cần Thơ.

2. Bị đơn: Bà **Nguyễn Thị Kim T**, sinh năm 1980 (Có mặt)

Địa chỉ: ấp Đ, xã Đ, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (Xin vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn trình bày và yêu cầu:

Ông có phần đất diện tích 25000m^2, thuộc thửa số 83, tờ bản đồ số 9, tọa lạc hiện nay tại ấp Đ A, xã Đ, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 052556, số vào sổ cấp GCN: 000117, do Ủy ban nhân dân huyện Ô Môn (cũ), tỉnh Cần Thơ cấp ngày 21/4/1992 cho ông Trần Văn Đ .

Giáp ranh đất của ông là thửa đất số 84 của bà Nguyễn Thị Kim T nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn T và ông Dương Văn C.

Ngoài phần đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trước đây khoảng năm 1977, 1978 ông có chuyển nhượng giấy tay một phần đất của ông Võ Văn L (còn sống) khoảng 1,5 công và ông Trần Văn G (đã chết) khoảng 01 công.

Do tuổi già yếu nên ông không trực tiếp canh tác đất mà giao lại cho con ông là Trần Hữu N. Con ông thường xuyên say sỉn nên không kiểm tra ranh đất với bà T. Bà T đã nhổ trụ đá lẫn qua đất của ông chiều ngang đầu trong khoảng 10m, chiều ngang đầu ngoài khoảng 02m, chiều dài 300m, diện tích khoảng 1.500m^2.

Hiện tại phần đất của ông do gia đình ông trực tiếp sử dụng, không có cho ai thuê, không chuyển nhượng hay cố đất cho ai.

Nay ông yêu cầu bà Nguyễn Thị Kim T giao trả lại phần đất chiều ngang đầu trong 10m, chiều ngang đầu ngoài là 02m, chiều dài 300m, diện tích khoảng 1.500m^2, thuộc thửa 83, tờ bản đồ số 9, tọa lạc hiện nay tại ấp Đ A, xã Đ, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn trình bày:

Vào năm 2015 bà có mua của ông Dương Văn N phần đất diện tích 13085m2 thuộc thửa 84, tờ bản đồ số 9, đất trồng lúa nước, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 278768, số vào sổ cấp GCN CH01679, do Ủy ban nhân dân huyện Thới Lai cấp ngày 01/11/2014, đất tọa lạc hiện nay tại ấp Đ A, xã Đ, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ. Sau khi mua bà đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 794114, số vào sổ cấp GCN: CH01875, do Ủy ban nhân dân huyện Thới Lai cấp ngày 22/6/2015 cho bà đứng tên quyền sử dụng đất.

Cùng năm 2015 bà tiếp tục mua phần đất diện tích 5812m^2, thuộc thửa 82, tờ bản đồ số 9, đất trồng lúa nước, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00188 do Ủy ban nhân dân huyện Ô Môn cũ cấp ngày 24/4/200. Sau khi mua bà đã được

cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 865676, số vàog sổ cấp GCN: CH01775, do ủy ban nhân dân huyện Thới Lai cấp ngày 13/1/2015 cho tôi đứng tên quyền sử dụng đất.

Hiện tại 02 phần đất này do bà trực tiếp sử dụng, không cho ai thuê, chuyển nhượng hay cố cho ai.

Đến ngày 19/12/2016 thì ông Trần Văn Đ có đến nhà gặp bà, đòi bà 2.500.000 đồng để thỏa thuận 3 trụ ranh đất giữa bà với ông Đ. Bà đã đưa đủ cho ông số tiền 2.500.000 đồng và lập giấy đồng ý xác nhận ranh đề ngày 19/12/2016 (bản viết tay không có chứng thực chữ ký).

Bà có các thửa đất 82, 84, 85, 86 giáp ranh với thửa 83 của ông Trần Văn Đ. Đối với các phần đất này thực tế bà mua nhiều hơn phần đất giấy đã cấp. Các thửa 82, 85, 86 không thể hiện chiều dài, chiều ngang, chỉ có thửa 84 có thể hiện chiều ngang 54,0m.

Bà xác định giữa phần đất của bà với phần đất của ông vẫn còn tồn tại 3 trụ đá làm ranh, bà không có lấn đất của ông Đ. Trước yêu cầu khởi kiện của ông Đ, bà không đồng ý.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam không trình bày ý kiến gì.

Tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; Bị đơn giữ nguyên ý kiến; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn xin vắng mặt.

*Ý kiến của người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ô*ng Trần Văn Đ yêu cầu bị đơn bà Nguyễn Thị Kim T trả lại diện tích đất lấn chiếm 1.500m^2 và hoàn trả hoa lợi. Phần đất tranh chấp có diện tích qua đo đạc thực tế là 2725.7m^2. Nhận thấy, yêu cầu của ông là có căn cứ chấp nhận 01 phần, do đất của cả hai bên trình bài thực tế đều dư so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp, do thực tế mua dư mà không chứng minh được. Đề nghị Hội đồng xét xử chia đôi phần đất thừa cho hai bên mỗi người hưởng một nửa diện tích 2725.7m^2. Đối với yêu cầu đòi bồi hoàn hoa màu thì thực tế việc lấn chiếm ranh đất là không có nên không có căn cứ, nên vấn đề này đề nghị Hội đồng xét xử xem xét theo quy định.

Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên:

+ *Về việc tuân theo pháp luật tố tụng:* Quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; các đương sự thực hiện đúng các quyền, nghĩa vụ của đương sự theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về việc giải quyết vụ án: Qua nghiên cứu hồ sơ, các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời khai của nguyên đơn, bị đơn đã được xem xét, đối chiếu với các quy định của pháp luật, nhận thấy

Vì vậy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn yêu cầu bị đơn giao trả phần đất cặp ranh nên quan hệ pháp luật là "Tranh chấp ranh giới giữa các bất động sản liền kề" thuộc thẩm quyền giải quyết vụ án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Thới Lai theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng:

[3] Về nội dung vụ án: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam có đơn xin giải quyết vắng mặt nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đương sự theo quy định tại khoản 1 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3.1] Các đương sự thống nhất với Bản trích đo địa chính số 201/TTKTTNMT ngày 16/3/2023 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ. Phần đất tranh chấp có diện tích qua đo đạc thực tế là 2725.7m^2.

[3.2] Phần đất nguyên đơn ông Trần Văn Đ sử dụng tại thửa 83, diện tích qua đo đạc thực tế là 25351.9m^2, là dư 351.9m^2 so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho nguyên đơn. Ông Đ cho rằng quá trình sử dụng đất, ông có chuyển nhượng thêm của ông Võ Văn Lợi (còn sống) và ông Trần Văn G (đã chết) phần đất khoảng 02 công tầm lớn. Tuy nhiên đối chiếu với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 032556, số vào sổ cấp GCN số 000117, do Ủy ban nhân dân huyện Ô Môn cấp ngày 21/4/1992 cho ông Trần Văn Đ thì giáp thửa đất số 83 là kinh Nông Trường, kinh thủy lợi và thửa đất số 84. Vì vậy lời trình bày của ông Trần Văn Đ về việc chuyển nhượng thêm phần đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không có cơ sở.

[3.3] Phần đất bị đơn bà Nguyễn Thị Kim T sử dụng tại các thửa 82, 84, 85, 86 có tổng diện tích qua đo đạc thực tế là 44708.8m^2 là thiếu 188,2m^2 so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bị đơn.

Bà T cho rằng quá trình sử dụng đất, bà chuyển nhượng các thửa 82, 84, 85, 86 diện tích thực tế là dư so với diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp. Đối chiếu hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các thửa 82, 84, 85, 86. Đồng thời quá trình sử dụng các thửa 82, 84, 85, 86, bị đơn không tiến hành kê khai đăng ký biến động diện tích theo quy định tại Điều 95 Luật Đất đai.

[3.4] Quan điểm bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là không có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3.5] Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án và các đương sự là đúng với quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; về đề nghị giải quyết nội dung vụ án là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[3.6] Từ những nhận định trên, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được Tòa án chấp nhận nhưng nguyên đơn là người cao tuổi, có đơn xin miễn, giám án phí, thuộc trường hợp được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 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.

[5] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được Tòa án chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ theo quy định tại khoản 1 Điều 157 Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng: Điều 26; Điều 35; Điều 39; Điều 147; khoản 1 Điều 157; Điều 266; Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, sửa đổi, bổ sung năm 2019;

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;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn Đ đối với bà Nguyễn Thị Kim T.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Văn Đ là người cao tuổi, có đơn xin miễn, giám án phí nên được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm.

3. Về chi phí tố tụng: Ông Trần Văn Đ phải chịu 6.000.000 đồng (sáu triệu đồng) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Ông Trần Văn Đ đã nộp và chi xong.

4. Về quyền kháng cáo: Đương sự được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tống đạt, niêm yết theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

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

Nơi nhận:
- Đương sự;
- VKS.ND. H. Thới Lai.
- THA.H. Thới Lai;
- Lưu

Phan Nguyễn Minh Trí