

TÒA ÁN NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
HUYỆN P
THÀNH PHỐ CẦN THƠ

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 04/2020/DS-ST
Ngày: 01/3/2021
V/v tranh chấp Ranh giới
giữa các bất động sản liền kề

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN P, THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: bà Liêng Thị Hồng Hoa

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Trần Thanh Long

2. Ông Nguyễn Hùng Phước

- Thư ký phiên tòa: ông Lê Văn Cum Anh, là Thư ký tòa án của Tòa án nhân dân huyện P, thành phố Cần Thơ

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện P, thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: bà Phạm Thị Anh Thư, Kiểm sát viên

Trong các ngày 25 tháng 02 và ngày 01 tháng 3 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện P, thành phố Cần Thơ, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 114/2018/TLST-DS ngày 10 tháng 12 năm 2018 về việc tranh chấp Ranh giới giữa các bất động sản liền kề, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số 116/2020/QĐST-DS ngày 21 tháng 12 năm 2020, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: ông Phạm Bình Đ, sinh năm 1947, địa chỉ: X ấp T, xã A, huyện P, thành phố Cần Thơ – Có mặt.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: bà Nguyễn Thị Diệu – Trợ giúp viên pháp lý Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước thành phố Cần Thơ

Bi đơn: 1. ông Phan Văn B, sinh năm 1968, địa chỉ: Y ấp T, xã A, huyện P, thành phố Cần Thơ – Có mặt.

2. bà Phan Thị N1, sinh năm 1953, địa chỉ: ấp T, xã A, huyện P, thành phố Cần Thơ – Có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. bà Nguyễn Thị N2, sinh năm 1952 – Có mặt

2. ông Phạm Văn T1, sinh năm 1986 – Có mặt

3. bà Phạm Thị Diệu T2, sinh năm 1979 – Vắng mặt

4. ông Phạm Văn M, sinh năm 1992 – Có mặt

Cùng địa chỉ: X ấp T, xã A, huyện P, thành phố Cần Thơ

5. bà Trần Thị T3, sinh năm 1920, địa chỉ: Y ấp T, xã A, huyện P, thành phố Cần Thơ – Vắng mặt.

Người làm chứng: ông Trần Văn T4, sinh năm 1947, địa chỉ: ấp T, xã A, huyện P, thành phố Cần Thơ – Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nguyên đơn – ông Phạm Bình Đ trình bày: Phần đất của ông đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000736 cấp ngày 30/11/2000 thửa 2192 diện tích 300m² (ONT), thửa 2193 diện tích 168m² (CLN). Năm 2017, ông Phan Văn B, bà Phan Thị N1 có đất giáp ranh ông đã lấn chiếm ngang trước 03m, dài 25m. Ông khởi kiện yêu cầu ông B, bà N1 giao trả quyền sử dụng đất của ông đủ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp là 468m².

Bị đơn – ông Phan Văn B trình bày: Phần đất của ông đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00341 cấp ngày 18/11/2005 thửa 143 diện tích 390m². Phần đất này có nguồn gốc của mẹ ông là bà Trần Thị T3 tặng cho ông, còn ông Đ sang nhượng đất liền kề từ chủ cũ là ông Trần Văn T4, gia đình ông không có ký giáp ranh. Sau đó ông Đ đã làm bờ kè hết đất của ông Đ, nay ông Đ khởi kiện cho rằng ông lấn ranh là không đúng, ông không đồng ý với yêu cầu của ông Đ.

Bị đơn – bà Phan Thị N1 trình bày: Phần đất của bà đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000435 cấp ngày 03/6/1996 thửa 144 diện tích 1.448m². Ông Đ mua đất, làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà không có thỏa thuận ranh với bà. Bà không có lấn chiếm ranh nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Đ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Nguyễn Thị N2, ông Phạm Văn T1, bà Phạm Thị Diệu T2, ông Phạm Văn M thống nhất ý kiến của ông Phạm Bình Đ.

Ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa: quá trình chuẩn bị xét xử Thẩm phán thực hiện đúng các quy định pháp luật về tố tụng. Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã tuân thủ quy định về quyền và nghĩa vụ. Về nội dung vụ án, theo lược đồ giải thửa và biên bản xác minh ngày 30/10/2000 chưa thể hiện tổng diện tích 468m², hình thể giáp thửa 143 là hình cung, nay đo

đặc có chênh lệch so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Đ; trong khi thửa 143 và diện tích lần rạch phù hợp với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông B, thửa 144 bị thiếu diện tích nhiều, vì vậy không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện.

Ý kiến người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: phần đất của ông Đ thiếu 97,9m², còn đất ông B dư 54,7m² cộng thêm phần tranh chấp 18,9m² thì đất ông B dư 73,6m²; ông B không chứng minh được phần dư có từ đâu, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Theo đơn khởi kiện ngày 07/8/2018 ông Phạm Bình Đ yêu cầu ông Phan Văn B giao trả phần đất lần chiếm 100m² thửa 2193, thửa 2192, ngày 16/5/2019 ông Đ khởi kiện bổ sung đối với phần đất qua đo đạc có tranh chấp do bà N1 quản lý. Tòa án nhân dân huyện P thụ lý vụ án tranh chấp Ranh giới giữa các bất động sản liền kề để giải quyết theo thẩm quyền.

[2] Theo kết quả đo đạc do nguyên đơn, bị đơn xác định ranh đất theo ý kiến của mỗi bên thì phần đất tranh chấp giữa ông Đ với ông B là 18,9m², phần đất tranh chấp giữa ông Đ với bà N1 là 15,7m², số đo hiện trạng sử dụng của các thửa đất như sau: Thửa 2192, 2193 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Đ và vợ là bà Nguyễn Thị N2 đứng tên có diện tích thực tế 370,1m² (ONT + CLN) nhưng diện tích được cấp trên giấy chứng nhận là 468m², diện tích thực tế sử dụng thiếu 97,9m². Thửa 143 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do hộ ông B đứng tên có diện tích thực tế 581,6m², nhưng diện tích được cấp theo giấy chứng nhận là 390m², diện tích thực tế sử dụng sau khi trừ diện tích đất lần rạch 136,9m² thì dư 54,7m². Thửa 144 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà N1 đứng tên có diện tích thực tế 805,7m², nhưng diện tích được cấp theo giấy chứng nhận là 1.448m², diện tích thực tế sử dụng thiếu 642,3m². Như vậy, mặc dù phần đất của ông Đ bị thiếu diện tích, phần đất của ông B dư so với diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng phần đất 143, 144 có nguồn gốc chung từ phần đất của bà Trần Thị T3 tách ra, hiện thửa 144 bị thiếu nhiều nên chưa đủ cơ sở xác định phần đất dư của thửa 143 là do lấn chiếm qua đất của nguyên đơn.

[3] Ông Phạm Bình Đ nhận chuyển nhượng đất của ông Trần Văn T4 vào năm 2000, ông Phan Văn B được mẹ là Trần Thị T3 tặng cho đất vào năm 2002, khi đo đạc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Đ, ông B không có thỏa

thuận cắm mốc ranh. Ông Đ cho rằng thửa 143 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ban đầu có diện tích 300m², nhưng theo sổ mục kê thửa 143 do bà Trần Thị T3 đứng tên có diện tích 400m². Phía ông Đ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 2192, 2193 diện tích 468m², theo Lược đồ giải thửa ngày 01/11/2000 thể hiện chiều ngang giáp phần còn lại của thửa 142 là 15,2m, ngang giáp Rạch Cây Cắm là 16m, chiều dài 33m, vì vậy phần tranh chấp qua đất bà N1 3,05m là không phù hợp.

[4] Hiện nay, hai bên thống nhất mốc ranh đầu giáp Rạch Cây Cắm là mé bờ kè do ông Đ xây dựng. Theo biên bản thẩm tra xác minh ngày 30/10/2000 đo đạc phần chuyển nhượng từ ông T4 cho ông Đ thì phần đất còn lại của ông T4 giáp với đất của bà T3 và giáp phần chuyển nhượng tại một điểm, không lệch sang đất bà N1. Mặt khác, ông Đ cũng thừa nhận phần đất ông nhận chuyển nhượng chỉ tới mé mương, không bao gồm con mương, trong khi phần đất tranh chấp là phần mương (đã lấp) và một phần đất bờ bên ông B, bà N1 trồng cau, dừa. Do đó, ông Đ khởi kiện cho rằng bà N1, ông B lấn ranh là không có cơ sở chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm, nguyên đơn là người có công và là người cao tuổi nên được miễn án phí; nguyên đơn phải chịu chi phí đo đạc, định giá theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào Điều 265, Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 203 Luật đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ổn định cho bà Phan Thị N1 được quyền sử dụng đất diện tích 15,7m² (tại vị trí A) thuộc thửa 144, tờ bản đồ số 06, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000435 cấp ngày 03/6/1996 của Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Cần Thơ (cũ) cấp cho bà Phan Thị N1; ông Phan Văn B được quyền sử dụng đất diện tích 18,9m² (tại vị trí B) thuộc thửa 143, tờ bản đồ số 06, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00341 cấp ngày 18/11/2005 của Ủy ban nhân dân huyện P, thành phố Cần Thơ cấp cho hộ ông Phan Văn B.

Đất tọa lạc tại ấp T, xã A, huyện P, thành phố Cần Thơ. (Kèm theo Bản trích đo địa chính số 69/TTKTTNMT ngày 25/10/2019 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ).

Chi phí đo đạc, định giá: ông Đ nộp 6.000.000 đồng, khấu trừ tiền tạm ứng 7.000.000 đồng, ông Đ được nhận lại 1.000.000 đồng tại Tòa án nhân dân huyện P.

Án phí dân sự sơ thẩm: miễn án phí cho nguyên đơn, nguyên đơn được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo phiếu thu số 005149 ngày 10/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

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 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.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND Tp. Cần Thơ;
- VKSND H. P;
- THA H. P;
- Lưu (HS - 2b).

Liêng Thị Hồng Hoa