

TÒA ÁN NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
QUẬN C
THÀNH PHỐ T
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 28/2022/DS-ST
Ngày 25/02/2022
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 QUẬN C

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông **Phan Vũ Linh**.
- *Các Hội thẩm nhân dân:*

1/ Ông Lư Thành Danh.

2/ Ông Phạm Văn Vĩ.

- *Thư ký ghi biên bản phiên tòa:* Bà **Trần Thị Hạnh Nhung** – Thư ký
Tòa án nhân dân quận C, thành phố C.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận C tham gia phiên tòa:* Bà **Võ Thị
Nhu** – Kiểm sát viên.

Trong ngày 25 tháng 02 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận C đưa
ra xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 45/2021/TLST-DS ngày
10/3/2021 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: 187/2022/QĐXXST-DS
ngày 08 tháng 02 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Lê Văn N**, sinh năm 1957 (Có mặt).

Địa chỉ: Số 214 khu vực K, phường P, quận C, thành phố C.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư **Nguyễn
Văn H** – Văn phòng L thuộc đoàn luật sư thành phố C (Có mặt).

Địa chỉ: Số 504 đường Trần Hưng Đạo, phường Lê Bình, quận C, thành
phố C.

2. Bị đơn: Bà **Tiết Thị H**, sinh năm: 1950 (Có mặt).

Địa chỉ: Số 203 khu vực Khánh Bình, phường P, quận C, thành phố C.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên:

3.1. Bà Lê Thanh V, sinh năm: 1963 (Có mặt).

3.2. Ông Lê Minh Đ, sinh năm: 1992 (Xin giải quyết vắng mặt).

3.3. Bà Nguyễn Thị Thanh T, sinh năm 1988 (Xin giải quyết vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số 214 khu vực Khánh Bình, phường P, quận C, thành phố C.

3.4. Ủy ban nhân dân quận C (Yêu cầu giải quyết vắng mặt).

Địa chỉ: Khu vực Thanh Thới, phường P, quận C, thành phố C.

3.5. Ông Lê Phong T, sinh năm: 1970 (Xin giải quyết vắng mặt).

3.6. Bà Bùi Thị H, sinh năm: 1975 (Có mặt).

3.7. Ông Lê Bùi Thanh N, sinh năm: 1999 (Xin giải quyết vắng mặt).

3.8. Bà Lê Bùi Ngọc H, sinh năm: 2000 (Xin giải quyết vắng mặt).

3.9. Bà Lê Bùi Ngọc H, sinh năm: 2000 (Xin giải quyết vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số 203 khu vực K, phường P, quận C, thành phố C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Nguyên đơn ông Lê Văn N trình bày và yêu cầu: Ông là chủ sử dụng của thửa đất số 497, tờ bản đồ số 04, có diện tích 700m² tọa lạc tại ấp K, xã P (nay khu vực K, phường P, quận C, thành phố C), đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000172 ngày 01/3/1992 do Ủy ban nhân dân huyện C (nay là quận C) cấp. Nguồn gốc thửa đất này do bà nội ông là bà Tiết Thị Q đứng tên quyền sử dụng và ông được thừa kế vào ngày 02/02/1999, thửa đất của ông tiếp giáp liền kề với thửa đất số 498, tờ bản đồ số 04 của bà Tiết Thị H, quá trình sử dụng đất phía Bà H lấn chiếm toàn bộ phần mương ranh với hộ gia đình ông nên phát sinh tranh chấp, ông đã nhiều lần yêu cầu Bà H trả lại phần đất tranh chấp nhưng Bà H không đồng ý. Nay ông khởi kiện yêu cầu Bà H trả lại mương lá diện tích khoảng dài 7m X dài 28m = 196 m² (diện tích đo đạc thực tế là 203m²) tọa lạc tại khu vực K, phường P, quận C, thành phố C cho hộ gia đình ông quản lý và sử dụng.

* Bị đơn bà Tiết Thị H trình bày: Bà là chủ sử dụng hợp pháp của thửa đất số 498, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại khu vực Khánh Bình, phường P, quận C, thành phố C, nguồn gốc thửa đất này của ông Tiết Văn P để lại cho ông Tiết Văn K (cha của bà), sau đó ông K mất thì để cho bà canh tác, sử dụng từ năm 1975 đến nay, bà được Ủy ban nhân dân huyện C (cũ) cấp quyền sử dụng đất số 000249 vào ngày 09/8/1996. Đối với phần đất tranh chấp mà ông N tranh chấp có diện tích khoảng 196m² (có diện tích đo đạc thực tế là 203m²) là thuộc một phần thửa đất số 498, phần đất này là đất trồng lá dừa nước, bà đã trực tiếp thu hoa lợi từ trước đến nay, phía trước giáp ranh với ông N thì hai bên có trụ ranh cố định từ trước đến nay, bà đã làm hàng rào sử dụng, riêng phần phía sau của thửa đất thì không có trụ. Bà H cho rằng phần đất tranh chấp là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà, nên không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông N.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thanh V trình bày: Thống nhất với phần trình bày của ông N, không có ý kiến gì thêm.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị H: Thống nhất với ý kiến của Bà H uê, không có ý kiến gì thêm.

Có mặt tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn ông Lê Văn N, bị đơn bà Tiết Thị H, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thanh V và bà Bùi Thị H vẫn giữ ý kiến trình bày và yêu cầu như trên.

- Luật sư Nguyễn Văn H (bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Lê Văn N) có ý kiến: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông N, do thửa đất số 497, tờ bản đồ số 04, của nguyên đơn ông N có diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 700m², tuy nhiên khi đo đạc thực tế diện tích còn 543m², tức thiếu 157m². Trong khi thửa đất số 498, tờ bản đồ số 4 của bị đơn Bà H có diện tích đo đạc thực tế là 8.040,4m² (chưa bao gồm phần đất tranh chấp), trong đó có phần đất lấn Rạch là 938m², nhưng Bà H khai đã tiến hành làm thủ tục kê khai và được công nhận trong quyền sử dụng đất được cấp. Theo diện tích đo đạc thực tế hiện nay thửa đất số 498 có diện tích là 8.040,4m², so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Bà H được cấp là 7.500m², nên diện tích dư là 540,4m². Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử công nhận phần diện tích đất tranh chấp là 203m² cho nguyên đơn ông N được trọn quyền sử dụng.

Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa:

- Về thủ tục tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án đến khi đưa vụ án ra xét xử, cũng như tại phiên tòa hôm nay: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng quy định về trình tự, thủ tục tố tụng. Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền thụ lý giải quyết đúng quy định; Tòa án đã tiến hành thủ tục hòa giải, thu thập chứng cứ đúng trình tự, thủ tục quy định của pháp luật, không phát hiện vi phạm.

Việc chấp hành pháp luật của các đương sự trong vụ án đúng quy định. Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án gồm ông Lê Minh Đ, Ủy ban nhân dân quận C, ông Lê Phong T, ông Lê Bùi Thanh N, bà Lê Bùi Ngọc H và bà Lê Bùi Ngọc H xin giải quyết vắng mặt, đề nghị Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, do phần đất của nguyên đơn ông N thuộc thửa đất số 497, tờ bản đồ số 04, có diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 700m², tuy nhiên khi đo đạc thực tế có diện tích 543m², tức thiếu 157m². Đối với thửa đất số 498, tờ bản đồ số 4 của Bà H có diện tích theo giấy chứng nhận QSD đất

có diện tích 7.500m², nhưng khi đo đạc thực tế có diện tích 8.040,4m², trong đó phần diện tích lấn Rạch là 938,6m², nên diện tích còn lại của thửa 498 được Nhà nước công nhận là 7.101,8m², thiếu 398,2m². Như vậy, đối với thửa đất số 497 của nguyên đơn và thửa số 498 của bị đơn đều thiếu so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp, về nguyên nhân dẫn đến thiếu đất tại Công văn số: 3891/UBND ngày 20/12/2021 của Ủy ban nhân dân quận C cho rằng "...do hai phần đất này cấp theo Bản đồ số 299 (cấp giấy đại trà) và kết hợp với hộ dân tự kê khai đăng ký nên diện tích có thể chênh lệch so với thực tế sử dụng hiện nay. Ngoài ra, quá trình sử dụng có thể có nhiều nguyên nhân dẫn đến sự thay đổi diện tích của các chủ sử dụng đất cụ thể như: thay đổi ranh giới, mốc giới thửa đất giữa các chủ sử dụng, ảnh hưởng đường giao thông, ảnh hưởng sạt lở,...).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Nguyên đơn ông Lê Văn N cho rằng ông là chủ sử dụng hợp pháp của thửa đất số 497, tờ bản đồ số 04, có diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 700m², thửa đất này tiếp giáp liền kề với thửa đất số 498 của bà Tiết Thị H, quá trình sử dụng Bà H đã lấn sang phần đất của ông có chiều ngang 7,0m, chiều dài 28m, diện tích 196m² (diện tích đo đạc thực tế là 203m²), ông đã nhiều lần yêu cầu Bà H trả lại phần đất đã lấn chiếm, nhưng Bà H không đồng ý. Nay ông khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc Bà H trả cho ông phần đất lấn chiếm có diện tích 203m², quan hệ tranh chấp trong vụ án được xác định là "*Tranh chấp ranh giới giữa các bất động sản liền kề*". Vụ việc được Tòa án nhân dân quận C thụ lý giải quyết theo quy định tại khoản 9 Điều 26; khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa hôm nay, đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án gồm ông Lê Minh Đ, Ủy ban nhân dân quận C, ông Lê Phong T, ông Lê Bùi Thanh N, bà Lê Bùi Ngọc H và bà Lê Bùi Ngọc H xin giải quyết vắng mặt. Xét đây là quyền của đương sự và phù hợp quy định của pháp luật, nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Xét yêu cầu của các đương sự:

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn N yêu cầu bà Tiết Thị H trả lại phần đất lấn chiếm có chiều ngang 7,0m, chiều dài 28m, diện tích 196m² (diện tích đo đạc thực tế là 203m²), Hội đồng xét xử xét thấy:

Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện thửa đất số 497 của ông Lê Văn N có nguồn gốc của bà Tiết Thị Q đứng tên quyền sử dụng, bà Q được Ủy ban nhân dân huyện C (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000172 ngày 01/3/1992, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp thì bà Q có tổng cộng 03 (ba) thửa đất gồm thửa số 536, 535 và 497, tờ bản đồ số 04, theo đó thửa đất số 497 có diện tích là 700m², loại đất T-LNK. Sau đó ông Lê Văn N nhận thừa kế và làm thủ tục đăng ký biến động vào ngày 18/01/1999, đến ngày 02/02/1999 ông N được điều chỉnh ghi nhận đăng ký biến động công nhận quyền sử dụng đất đối với ba thửa đất trên, cụ thể thửa đất số 497, tờ bản đồ số 04, được cấp là 700m², gồm 300m² đất T và 400m² đất LNK. Theo kết quả đo đạc thực tế thể hiện tại Bản trích đo số: 40/TTKTTNMT ngày 05/11/2021 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C thì thửa đất số 497 của ông N có diện tích thực tế 543m² (chưa bao gồm phần đất tranh chấp 203m²), thiếu 157m² so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp.

Đối với phần đất của bị đơn bà Tiết Thị H thuộc thửa số 498, có nguồn gốc do Bà H ở Thị Cường (mẹ của bà Tiết Thị H) đăng ký Sổ mục kê ruộng đất có diện tích là 7.500m², gồm 600m² đất T và 6.900m² đất CLN, sau khi bà Cường mất thì Bà H làm thủ tục kê khai đăng ký biến động vào ngày 25/6/1995 gồm 04 (bốn) thửa 519, 532, 498 và 965. Ngày 09/8/1996 Bà H được Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000249 của bốn thửa đất trên, theo đó thửa số 498, tờ bản đồ số 4 có diện tích 7.500m², gồm 300m² đất T và 7.200m² đất LNK. Theo kết quả đo đạc thực tế thể hiện tại Bản trích đo số: 40/TTKTTNMT ngày 05/11/2021 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C thì thửa đất số 498 của Bà H có diện tích thực tế là 8.040,4m², trong đó có phần diện tích lấn Rạch là 938,6m², nên diện tích còn lại của thửa 498 là 7.101,8m², như vậy so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp thì thửa số 498 thiếu 398,2m².

Theo hồ sơ thể hiện phần đất mà nguyên đơn ông N khởi kiện yêu cầu Bà H trả lại có kết quả đo đạc thực tế là 203m², loại đất CLN, tọa lạc tại khu vực K, phường P, quận C, thành phố C (BL 135) là phần đất nương lá tiếp giáp liền kề giữa thửa đất số 497 của nguyên đơn và thửa đất số 498 của bị đơn. Nguyên đơn ông N cho rằng quá trình sử dụng Bà H lấn chiếm sang phần đất thửa số 497 của ông nên ông khởi kiện yêu cầu Bà H trả lại phần đất chiều ngang 7,0m, chiều dài

28m, diện tích 196m² (diện tích đo đạc thực tế là 203m²). Hội đồng xét xử xét thấy thửa đất số 497, tờ bản đồ số 4 của nguyên đơn ông N theo kết quả đo đạc thực tế thiếu 157m² so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp; đối với thửa đất số 498, tờ bản đồ số 4 của Bà H so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp thiếu 398,2m². Như vậy, cả hai thửa đất số 497 của nguyên đơn và thửa đất số 498 của bị đơn có diện tích thực tế thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp, về nguyên nhân đến thiếu đất tại Công văn số: 3891/UBND ngày 20/12/2021 của Ủy ban nhân dân quận C cho rằng “...do hai phần đất này cấp theo Bản đồ số 299 (cấp giấy đại trà) và kết hợp với hộ dân tự kê khai đăng ký nên diện tích có thể chênh lệch so với thực tế sử dụng hiện nay. Ngoài ra, quá trình sử dụng có thể có nhiều nguyên nhân dẫn đến sự thay đổi diện tích của các chủ sử dụng đất cụ thể như: thay đổi ranh giới, mốc giới thửa đất giữa các chủ sử dụng, ảnh hưởng đường giao thông, ảnh hưởng sạt lở,...). (BL 107). Hơn nữa, kể từ thời điểm ông N đăng ký kê khai biến động được thửa đất số 497 từ bà Tiết Thị Q vào năm 1999 nhưng đến năm 2020 khi Bà H đăng ký biến động chỉnh lý đối với thửa đất số 498 thì ông N mới tranh chấp và cho rằng Bà H lấn ranh đất của mình. Tuy nhiên, tại Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 13/10/2020 của thửa đất số 498 (BL 40) thì ông N ký xác nhận chiều ngang thửa đất số 497 của ông tiếp giáp với thửa đất số 498 của Bà H là 5,47m, nhưng sau đó ông N cho rằng chiều ngang thửa đất số 497 tiếp giáp với Bà H là 12,5m, do phần đất đo đạc thực tế của thửa đất số 498 là 8.040,4m² nên ông khởi kiện tranh chấp. Phần diện tích đất đo đạc thực tế của thửa 498 là 8.040,4m² của Bà H bao gồm diện tích Bà H lấn Rạch là 938,6m² (cạnh phía Đông của thửa đất số 498), chưa được cập nhật, đăng ký biến động được Nhà nước công nhận, nên diện tích đo đạc thực tế của thửa đất số 498 là 7.101,8m². Mặt khác, cả nguyên đơn ông N và bị đơn Bà H không phải là người đi đăng ký kê khai quyền sử dụng đất của thửa 497 và 498, mà chỉ là người được thừa hưởng nên không xác định cụ thể ranh giới, mốc giới của hai thửa đất, cho nên việc ông N cho rằng diện tích đo đạc thực tế của thửa đất số 498 của Bà H dư do lấn chiếm thửa đất số 497 của ông là không có cơ sở.

Như vậy, từ những phân tích trên xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông N cho rằng bị đơn Bà H lấn chiếm và yêu cầu Bà H trả lại phần đất có diện tích 203m² là không có cơ sở chấp nhận.

Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm là phù hợp với nhận định trên của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Xét ý kiến của Luật sư Nguyễn Văn H (bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn) là không có cơ sở nên không chấp nhận.

[4] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Số tiền là 8.415.000đ (Tám triệu bốn trăm mười lăm nghìn đồng) nguyên đơn ông Lê Văn N phải chịu số tiền này, ông N đã nộp tạm ứng trước và chi xong nên không phải nộp nữa.

[5] Về án phía dân sự sơ thẩm: Ông Lê Văn N thuộc đối tượng người cao tuổi và có đơn xin miễn theo quy định nên ông N được miễn nộp tạm ứng án phí và án phí phải chịu.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 9 Điều 26; khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 1 Điều 228, các Điều 235, 244, 264 và 266 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ các Điều 166, 170 và 203 của Luật Đất đai năm 2013.

Căn cứ Điều 14 và 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn N về việc buộc bị đơn bà Tiết Thị H trả lại phần đất có diện tích 203m² tọa lạc tại khu vực K, phường P, quận C, thành phố C.

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Số tiền là 8.415.000đ (Tám triệu bốn trăm mười lăm nghìn đồng) nguyên đơn ông Lê Văn N phải chịu số tiền này, ông N đã nộp tạm ứng trước và chi xong nên không phải nộp nữa.

3. Về án phía dân sự sơ thẩm: Ông Lê Văn N thuộc đối tượng người cao tuổi và có đơn xin miễn theo quy định nên ông N được miễn nộp tạm ứng án phí và án phí phải chịu.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng đối với các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án này trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết công khai theo quy định, để yêu cầu Tòa án cấp trên xét xử phúc thẩm theo quy định.

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 dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền tự 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./.

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

* **Nơi nhận:**

- TAND Tp.C;
- VKSND Q.C;
- Chi cục THADS Q.C.
- Các đương sự;
- Lưu HS.

Phan Vũ Linh