

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN C
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

Bản án số: 113/2022/DSST

Ngày: 16-9-2022

V/v: “*Tranh chấp ranh đất*”

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

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN C

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

- *Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông **Bùi Trung Hiến**

- *Các hội thẩm nhân dân:* Ông **Bùi Thanh Trí**

Bà Lê Thị Tuyết Mai

- *Thư ký phiên tòa:* Bà **Trần Thị Hạnh Nhung** – Thư ký Tòa án nhân dân quận C.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận C tham gia phiên tòa:* Ông **Lê Văn Quốc** – Kiểm sát viên.

Trong ngày 16 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận C, thành phố Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 34/2022/TLST-DS ngày 17 tháng 02 năm 2022 về việc “*Tranh chấp ranh đất*”. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 1083/2022/QĐXX - ST ngày 30 tháng 8 năm 2022, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà **Nguyễn Thị U**, sinh năm 1988 (Có mặt).

Địa chỉ: khu vực Thạnh Phú, phường B, quận C, thành phố Cần Thơ.

Đại diện ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị U: Ông **Huỳnh Phú H**, sinh năm 1975 - Văn bản ủy quyền ngày 08/3/2022. (Có mặt)

2. *Bị đơn:* Ông **Mã Bạc H**, sinh năm 1976 (Có mặt).

Địa chỉ: khu vực A, phường B, quận C, thành phố Cần Thơ.

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

3.1 Ông **Huỳnh Phú H**, sinh năm 1975 (Có mặt).

Địa chỉ: khu vực A, phường B, quận C, thành phố Cần Thơ.

3.2 Bà **Lê Thị Trúc L**, sinh năm 1981 (Có mặt).

Địa chỉ: khu vực A, phường B, quận C, thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Đại diện ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị U – ông Huỳnh Phú H trình bày và yêu cầu:** Phần đất bà U đang sử dụng có nguồn gốc do chồng tặng cho. Bà U đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 701036 ngày 07/12/2020 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ, thửa số 3292, tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại khu vực Thạnh Phú, phường Thường Thạnh, quận C, thành phố Cần Thơ. Do hoàn cảnh gia đình khó khăn nên bà có ý định bán đất thì bị đơn ngăn cản. Qua đo đạc nhận thấy rằng phần đất của bị đơn lấn qua đất tôi khoảng 91m² (chiều ngang khoảng 2m, chiều dài khoảng 71m, một đầu 0m). Vụ việc đã hòa giải nhưng không thành. Vì vậy phía nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đã lấn chiếm khoảng 91m².

Theo kết quả đo đạc của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ ngày 24/5/2022 phía nguyên đơn thống nhất với kết quả đo đạc và yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đã lấn chiếm khoảng 30m (mỗi bên chịu ½ phần diện tích bị thiếu).

*** Bị đơn ông Mã Bắc H trình bày:** Phần đất mà bị đơn đang sử dụng có nguồn gốc là của cha bị đơn để lại. Ông H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 821170 ngày 13/02/2015 do UBND quận C cấp, thửa 475, tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại khu vực Thạnh Phú, phường Thường Thạnh, quận C, thành phố Cần Thơ. Phần đất này phía bị đơn đã sử dụng ổn định. Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì phía bị đơn không đồng ý và yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết xác định vị trí ranh đất tại điểm giao nhau của 02 đường ranh thẳng các thửa đất của các phần đất giáp ranh với các thửa đất của ông Huỳnh Văn Ánh và các anh, em của ông Huỳnh Phú H có đúng diện tích được cấp hay không để đảm bảo diện tích phần đất của cha bị đơn nhận chuyển nhượng trước đây không thay đổi.

Phía bị đơn đồng ý với kết quả đo đạc của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ ngày 24/5/2022.

*** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Huỳnh Phú H trình bày:** Thống nhất trình bày của nguyên đơn.

*** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Lê Thị Trúc L trình bày:** Thống nhất với trình bày của bị đơn.

Vụ án được hòa giải nhưng không thành. Do đó, Tòa án đưa vụ án ra xét xử theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện. Nguyên đơn đồng ý với kết quả đo đạc của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ ngày 24/5/2022, theo đó nguyên đơn đề nghị đối với phần diện tích tranh chấp tại vị trí A trong Bản trích đo địa chính có diện tích là 60.2m², mỗi bên chịu một phần hai phần diện tích

với lý do phần diện tích hai bên đều thiếu cho nên phân chia lại diện tích tranh chấp cho công bằng.

Bị đơn không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn với lý do đất của bị đơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng quy định và được cấp trước phần đất của nguyên đơn, diện tích thực tế của bị đơn thiếu nhiều hơn đối với nguyên đơn.

*** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận C phát biểu quan điểm:**

- Về thủ tục tố tụng: Tòa thụ lý đúng thẩm quyền, xác định đúng quan hệ pháp luật, xác định đúng tư cách đương sự, thu thập chứng cứ, hòa giải đúng luật định; gửi các văn bản tố tụng và hồ sơ cho Viện kiểm sát, đưa ra xét xử trễ hạn, đề nghị Tòa án nghiêm túc rU kinh nghiệm. Tại tòa Hội đồng xét xử tuân thủ đúng quy định. Đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo luật định.

- Về quan điểm giải quyết vụ án: Căn cứ các tài liệu, chứng cứ đã được thu thập trong hồ sơ vụ án Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, kết quả tranh tụng và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát viên tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

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

Căn cứ vào đơn khởi kiện của nguyên đơn ngày 05/01/2022, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đã lấn chiếm khoảng 91m². Quan hệ tranh chấp trong vụ án được xác định là tranh chấp ranh đất. Phần đất tranh chấp tọa lạc tại khu vực Thạnh Phú, phường Thường Thạnh, quận C, thành phố Cần Thơ nên vụ việc thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận C theo quy định tại khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của đương sự:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị U yêu cầu bị đơn trả lại phần diện tích đất lấn chiếm là 30 m², Hội đồng xét xử xét thấy:

Xét về nguồn gốc đất của bà Nguyễn Thị U từ ông Huỳnh Phú H là chồng bà U tặng cho vào ngày 20/11/2020 (BL180), đất ông H nhận từ ông Huỳnh Văn Ánh là cha ruột tặng cho. Bà U được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS11821 ngày 07/12/2020 do Sở tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp diện tích 2533,7m², loại đất trồng cây lâu năm, thời gian sử dụng đất đến ngày 29/5/2047, với chiều dài kích thước các cạnh như sau: đầu trên bên tay phải trong giấy chứng nhận có chiều dài là 38.84m, đầu dưới là 32.65m, chiều dài cạnh dưới bên tay phải là 70.99m, chiều dài cạnh trên bên tay trái là 70.99m (BL05). Thửa 3292, tờ bản đồ số 5 của bà U được tách ra từ thửa 477 (BL176). Quá trình sử dụng đất thì nguyên đơn cho rằng bị đơn đã cắm trụ đá qua đất của nguyên đơn khoảng 91m², theo Bản trích đo địa chính ngày 24/5/2022 của

Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ là 60.2m². Tại phiên tòa, nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn trả lại diện tích lấn chiếm là 30m². Phần đất của nguyên đơn tiếp giáp với thửa 475, tờ bản đồ số 5 do ông Mã Bắc H đứng tên chủ sử dụng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH003843 cấp ngày 13/02/2015 với diện tích 2748,8m², loại đất trồng cây lâu năm, thời gian sử dụng đất đến ngày 29/5/2047, với chiều dài kích thước các cạnh như sau: đầu trên bên tay phải trong giấy chứng nhận có chiều dài là 43.8m, đầu dưới là 35.8m, chiều dài cạnh dưới bên tay phải là 65.4m, chiều dài cạnh trên bên tay trái là 77.4m (BL120). Nguồn gốc đất của ông H là nhận thừa kế từ ông Mã Hỷ Bửu sử dụng ổn định từ năm 1975 cho đến lúc chết.

Hiện trạng tranh chấp thực tế của hai thửa đất 3292 và 475 là một phần con mương bồi đắp. Quá trình sử dụng bà U cho rằng ông H tự ý dời trụ ranh sử dụng lấn sang phần đất của bà khoảng 91m², theo kết quả đo đạc là 60,2m². Tuy nhiên, bà U yêu cầu ông H trả lại phần diện tích 30m² do phần diện tích hai bên đều thiếu.

Theo kết quả đo đạc thực tế (đo tổng thể diện tích 02 thửa 3292 và thửa 754) được thể hiện tại Bản trích đo địa chính ngày 24/5/2022 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ thì diện tích thửa đất số 3292 theo vị trí ranh do bà U xác định là 2459.5m² + diện tích vị trí A 60.2 m², thiếu 14 m² so với diện tích trong giấy chứng nhận, nếu không tính phần diện tích tại vị trí A thì thiếu 74,2m² so với diện tích giấy chứng nhận. Diện tích thửa 475 theo vị trí ranh ông H xác định là 2524.3m² + diện tích vị trí A 60.2m² là 2584.5m², thiếu 164.3m² so với diện tích trong giấy chứng nhận, nếu không tính phần diện tích tại vị trí A thì thiếu 224,5m² so với diện tích trong giấy chứng nhận. Hiện trạng, phần đất mà các bên đang quản lý sử dụng đều thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp, nguyên đơn thiếu 74,2m², bị đơn thiếu 164.3m². Như vậy, về hiện trạng phần diện tích đất tranh chấp thì phía bị đơn thiếu diện tích đất nhiều hơn nguyên đơn. Xét về hình thể, khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thửa 475, tờ bản đồ số 5 mà ông H sử dụng có sự thay đổi cụ thể: đầu trên bên tay phải trong giấy chứng nhận có chiều dài là 43.8m, đo thực tế là 43.68m thiếu 0.12m; đầu dưới là 35.8m, đo thực tế là 35.88m dư 0.08m; chiều dài cạnh dưới bên tay phải là 65.4m, đo thực tế là 60.76 thiếu 4.64m; chiều dài cạnh trên bên tay trái là 77.4m, đo thực tế là 62.57m thiếu 7.36m. Đối với thửa 3292, tờ bản đồ số 5 mà bà U được cấp cũng có sự thay đổi cụ thể: chiều dài đầu trên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 38.84m, đo thực tế là 38.46m, thiếu 0.38m; chiều dài đầu dưới là 32.65m, đo thực tế là 32.72m, dư 0.07m; chiều dài cạnh dưới bên tay phải là 70.99m, đo thực tế là 70.8, thiếu 0.19m; chiều dài cạnh trên bên tay trái là 70.99m, đo thực tế là 70m, dư 0.01m. Theo nội dung công văn số 633/CNVPĐKĐĐ ngày 23/8/2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận C ghi nhận việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 3292 và thửa 475 là đúng tình, tự thủ tục và xác định lý do có sự chênh lệch diện tích đo đạc với diện tích trên giấy chứng nhận có nhiều nguyên nhân như: Quá trình sử dụng các chủ sử dụng tứ cận có thay đổi về ranh giới, mốc giới thửa đất, sai số trong quá trình đo đạc...(BL210).

Như vậy, từ những phân tích trên Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà U yêu cầu bị đơn ông H trả lại phần đất lấn chiếm 30m² là không có căn cứ để chấp nhận.

[3] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Số tiền là 9.000.000 đồng. Do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu số tiền này. Ghi nhận nguyên đơn đã nộp và chi xong.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí là 300.000 đồng. Khấu trừ số tiền tạm ứng án phí nguyên đơn đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0008230 ngày 15/02/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự quận C, thành phố Cần Thơ. Nguyên đơn đã nộp xong án phí.

[5] Về kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định

Xét quan điểm của Kiểm sát viên là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận. Về thời hạn xét xử thì Tòa án nghiêm túc rU kinh nghiệm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39, các Điều 147, 235, 244, 264 và 266 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 166 và 203 Luật Đất đai năm 2014;

Căn cứ các Điều 175 và 176 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Nghị quyết 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 bà Nguyễn Thị U.
2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Số tiền là 9.000.000 đồng (Chín triệu đồng). Do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu số tiền này. Ghi nhận nguyên đơn đã nộp và chi xong.
3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí là 300.000 đồng (Ba triệu đồng). Khấu trừ số tiền tạm ứng án phí nguyên đơn đã nộp 300.000 đồng (Ba triệu đồng) theo biên lai thu tiền số 0008230 ngày 15/02/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự quận C, thành phố Cần Thơ. Nguyên đơn đã nộp xong án phí.
4. Về kháng cáo: Đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án để yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm.

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, người phải thi hành án 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:

- Các đương sự;
- TAND TP. Cần Thơ;
- VKSND Q. C;
- Chi cục THA Q. C;
- Lưu HS.

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

Bùi Trung Hiến