

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: 34/2020/DS-ST
Ngày: 02/12/2020
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 Nguyễn Thanh Hải

2. Ông Nguyễn Ngọc Giang

- Thư ký phiên tòa: bà Đinh Thanh Thảo, 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

Ngày 02 tháng 12 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện P, thành phố Cần Thơ, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 131/2016/TLST-DS ngày 16 tháng 12 năm 2016 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 84/2020/QĐST-DS ngày 12 tháng 10 năm 2020, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: ông Trần Chí C, sinh năm 1957

Địa chỉ: X ấp B, xã A, huyện P, thành phố Cần Thơ – Có mặt.

Bị đơn: ông Hồng Văn B, sinh năm 1960

Địa chỉ: Y ấp B, xã A, huyện P, thành phố Cần Thơ – Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: bà Lê Nguyễn Hoài Thơ – Trợ giúp viên pháp lý Chi nhánh số 04, Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tại huyện P, thành phố Cần Thơ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. bà Ngô Thị T, sinh năm 1966 – Có mặt

Địa chỉ: X ấp B, xã A, huyện P, thành phố Cần Thơ.

2. bà Trần Thị Kim H, sinh năm 1964 – Có mặt

3. bà Hồng Ngọc N, sinh năm 1981 – Có mặt

4. bà Hồng C, sinh năm 1987 – Có mặt

Địa chỉ: Y ấp B, xã A, huyện P, thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nguyên đơn – ông Trần Chí C trình bày: Phần đất của ông đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000363 cấp ngày 18/12/1995 thửa 538 diện tích 300m², thửa 511 diện tích 800m². Năm 2013, khi vợ chồng ông vắng nhà thì ông Hồng Văn B có đất liền kề cất nhà lấn qua đất của ông, đồng thời phía sau nhà ông có mương nuôi cá thuộc quyền sử dụng đất của ông, nay ông B cho rằng là mương ranh và đòi lấp mương. Ông khởi kiện yêu cầu ông B giao trả quyền sử dụng đất qua đo đạc là 134,2m².

Bị đơn – ông Hồng Văn B trình bày: Phần đất của ông đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000238 cấp ngày 18/12/1995 thửa 539 diện tích 300m², thửa 540 diện tích 1.850m². Đất của ông giáp với đất của ông C có mương ranh, năm 1988 ông cho ông C mượn cái mương để nuôi cá, nay ông C không chịu trả. Đối với phần nhà ông đã cất đúng theo ranh đất bên ông, không có lấn ranh. Nay ông yêu cầu phản tố buộc ông C giao trả quyền sử dụng đất qua đo đạc là 134,2m².

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Ngô Thị T trình bày: thống nhất ý kiến của chồng bà là ông Trần Chí C.

- Bà Trần Thị Kim H, bà Hồng Ngọc N, bà Hồng C trình bày: thống nhất ý kiến của ông Hồng Văn B.

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 nhưng vi phạm về thời hạn giải quyết vụ án. 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, phần đất của ông C sau khi trừ phần chuyển nhượng, diện tích thu hồi thì diện tích đất thực tế của ông C sử dụng dư so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện, chấp nhận yêu cầu phản tố.

Ý kiến người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn: phần đất hai bên sử dụng có nguồn gốc từ ông bà để lại, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hai bên là hợp pháp. Qua tranh tụng tại phiên tòa, yêu cầu khởi kiện của ông C không có cơ sở vì: ông C được cha mẹ vợ cho đất bằng miệng, không có đo đạc, phần ranh dựa vào mương là không chính xác vì có thể có biến đổi, còn

phía giáp lộ thì ông C không có mốc nào làm ranh. Diện tích đất của ông C còn lại sau thu hồi, chuyển nhượng là 1.049,1m², căn cứ vào bản vẽ đo đạc thì diện tích đất ông C sử dụng 1.280,6m² là dư. Khi cất nhà ông B đã cất nói ra khỏi ranh về phía đất của ông 08 tấc, qua đo đạc diện tích thực tế bị thiếu 95,1m². Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ổn định diện tích đất của ông B đang sử dụng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Theo đơn khởi kiện ngày 18/11/2016 ông Trần Chí C yêu cầu ông Hồng Văn B giao trả phần đất lấn chiếm 10,8m² thửa 538 và phần nương thuộc thửa 511. Ngày 06/01/2017 ông Hồng Văn B có yêu cầu phản tố yêu cầu ông C giao trả phần nương ngang 1,2m x dài 20m. 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. Tại phiên tòa, ông B thay đổi yêu cầu phản tố, ông rút lại yêu cầu ông C giao trả cái nương, ông yêu cầu xác định ranh theo bản vẽ ông đã chỉ mốc ranh diện tích 134,2m² thuộc quyền sử dụng đất của ông.

[2] Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn, bị đơn được cấp cùng thời điểm thể hiện việc sử dụng đất ổn định, hai bên đều thống nhất lời khai về việc sử dụng đất từ trước năm 1990. Hiện trạng sử dụng đất ở đầu đất phía sau thửa 511 giáp thửa 540 do ông B xác định đúng với hình thể thửa đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do đó lời trình bày của ông B về hàng rào xương rồng làm ranh giới là có cơ sở. Phía mặt giáp Đê KH9, ông C cất nhà từ năm 1996, đến năm 2006 khi nhà nước thu hồi đất hai bên, đã xác định ranh giới để nhận tiền bồi hoàn, ông B làm hàng rào cấm trụ xi măng làm mốc ranh, năm 2011 ông B cất nhà kiên cố, nhưng nguyên đơn cho rằng không hay biết đến năm 2016 mới phát sinh tranh chấp, cho rằng ranh giới có một phần nhà của ông B là không phù hợp.

[3] Kết quả đo đạc do nguyên đơn, bị đơn xác định ranh đất theo ý kiến của mỗi bên thì phần đất tranh chấp là 134,2m², số đo hiện trạng sử dụng của các thửa đất như sau: Thửa 538, 511 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông C đứng tên có diện tích thực tế 1.280,6m² (ONT + CLN) nhưng diện tích được cấp trên giấy chứng nhận là 1.100m², trừ diện tích đất bị thu hồi 50,9m² thì diện tích thực tế sử dụng dư 129,7m². Thửa 539, 540 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông B đứng tên có diện tích thực tế 1.969,8m² (ONT + CLN) nhưng diện tích được cấp trên giấy chứng nhận là 2.150m², trừ diện tích đất bị thu hồi 85,1m² thì diện tích thực tế sử dụng thiếu 95,1m². Như vậy, nguyên đơn khởi kiện cho rằng

bị đơn lấn ranh nhưng phần đất nguyên đơn sử dụng thực tế chưa tính phần tranh chấp đã nhiều hơn so với diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện, chấp nhận yêu cầu phản tố, xác định phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng đất của bị đơn.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm, nguyên đơn nộp án phí không giá ngạch và chi phí 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; Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Buộc ông Trần Chí C giao cho ông Hồng Văn B quyền sử dụng đất diện tích 134,2m² (vị trí A) thuộc thửa 539, 540, tờ bản đồ số 04, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00238 ngày 18/12/1995 do Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Cần Thơ (cũ) cấp cho ông Hồng Văn B. Đất tọa lạc tại ấp B, xã A, huyện P, thành phố Cần Thơ. (Kèm theo Bản trích đo địa chính số 58/TTKTTNMT ngày 01/10/2019 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ).

Chi phí đo đạc, định giá: ông C nộp 6.500.000 đồng, ông C đã nộp tạm ứng 3.500.000 đồng, ông B đã nộp tạm ứng 3.000.000 đồng nên ông C có nghĩa vụ hoàn trả cho ông B 3.000.000 đồng.

Án phí dân sự sơ thẩm: ông C nộp 200.000 đồng, chuyển tiền tạm ứng án phí đã nộp theo phiếu thu số 004692 ngày 16/12/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P thành án phí. Ông B được nhận lại 200.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo phiếu thu số 004723 ngày 06/01/2017 tại 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.

Nơi nhận :

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

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

Liêng Thị Hồng Hoa