

Bản án số: 30/2019/DSST

Ngày: 25/10/2019

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 B THỦY - TP. CẦN THƠ

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

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa : Bà Phùng Kim Toan

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Phạm NGc Hà
2. Ông Phan NGc Đáng

- Thư ký phiên tòa: Ông Cao Hữu Sáng - Cán bộ Tòa án nhân dân quận B Thủy, thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận B Thủy, thành phố Cần Thơ: Ông Phạm Văn Tú - Kiểm sát viên.

Trong ngày 25/10/2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận B Thủy, thành phố Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 137/2016/TLST-DS ngày 17/10/2016 về việc: “*tranh chấp ranh giới giữa các bất động sản liền kề*” theo Quyết Đ đưa vụ án ra xét xử số: 592/2019/QĐXX-DSST ngày 26 tháng 9 năm 2019 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1957 và
2. Bà Trương Thị Thanh NG, sinh năm 1955
3. Bà Nguyễn Văn A, sinh năm 1981
4. Ông Nguyễn T D, sinh năm 1983;

Cùng địa chỉ số đường Lê Hồng Phong, khu vực 6, phường Trà Nóc, quận B Thủy, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: ông Hồ TK, sinh năm 1978; cư trú tại số 314/31, đường cách mạng tháng tám, phường Bùi Hữu Nghĩa, quận B Thủy, thành phố Cần Thơ. Được nguyên đơn ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 30/6/2016, thời hạn ủy quyền đến khi vụ kiện được giải quyết xong tại Tòa án nhân dân quận B Thủy, TP. Cần Thơ. (BL 13 -14). Bà NG rút ủy quyền đối với ông Hồ TK. Bà NG tham gia tố tụng tại Tòa.

- Bị đơn: ông Lê Đình TH, sinh năm 1959 và bà Lý Thị T, sinh năm 1950. Cùng địa chỉ số đường Lê Hồng Phong, khu vực 6, phường Trà Nóc, quận B Thủy, thành phố Cần Thơ.

- Người làm chứng: Ông Phạm Văn B, sinh năm 1949. Địa chỉ: C21, chung cư 178, phường Hưng Lợi, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

Các đương sự có mặt tại phiên tòa

NỘI DUNG VỤ ÁN

- Theo đơn khởi kiện ngày 18/7/2016 của nguyên đơn và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và đại diện ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Năm 1987, nguyên đơn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Phạm Văn B. Nguyên đơn được Ủy ban nhân dân tỉnh Cần Thơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00096 ngày 10/7/1997 tại thửa đất số 01, tờ bản đồ số 03 có diện tích 416m². Khi đo đạc diện tích đất của nguyên đơn giảm còn 362.2m². Nguyên đơn phát hiện bị đơn ông Lê Đình TH và bà Lý Thị T lấn chiếm đất của nguyên đơn có diện tích 53.8m². Nay, nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc bị đơn Lê Đình TH và Lý Thị T trả lại cho nguyên đơn phần đất có diện tích 53.8m² tọa lạc tại phường Trà Nóc, quận B Thủy, thành phố Cần Thơ tại thửa đất số 01, tờ bản đồ số 03 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00096 ngày 10/7/1997.

Yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn: yêu cầu bị đơn trả cho nguyên đơn phần đất có diện tích 0,2m x 47,53m = 9,50m². Phần đất này nằm ngoài đất của nguyên đơn. Hiện nay bị đơn đang sử dụng. Nguyên đơn yêu cầu Tòa án công nhận phần đất trên THộc quyền sử dụng của nguyên đơn để nguyên đơn thực hiện chỉnh lý biến động theo quy Đ.

Phần trình bày của phía bị đơn: Phía bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì không có cơ sở. Cụ thể: Năm 2009, bị đơn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Nguyễn Văn T diện tích 2199.30m². Bị đơn sử dụng đúng diện tích. Nguyên đơn sử dụng đất có diện tích tăng lên 161m², vị trí đất nguyên đơn sử dụng được cấp sai vị trí, sai hình dáng thửa đất sử dụng thực tế so với diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn. Năm 1997 chưa có lộ giới nhưng nguyên đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00096 ngày 10/7/1997 là không đúng với quá trình sử dụng đất của nguyên đơn từ năm 1997 đến nay. Phía bị đơn không lấn chiếm đất của nguyên đơn nên không đồng ý trả lại cho nguyên đơn.

Người làm chứng ông Phạm Văn B trình bày: Khoảng năm 1982, ông có mua thửa đất của bà Kim Thùy nhưng không nhớ cụ thể diện tích là bao nhiêu. Đất tại địa chỉ khu vực 2 phường Trà Nóc, quận B Thủy, thành phố Cần Thơ. Sau đó ông đã bán toàn bộ diện tích đất trên lần lượt cho 05 người khác nhau, cụ thể như sau: Ông có 18,2m chiều ngang mặt tiền đường giáp quốc lộ 91B nay là đường Lê Hồng Phong. Ông bán lần lượt từ trái qua phải cho gia đình ông Đ ngang 6m kéo dài đến hết phần đất vườn của ông, kế tiếp ông để lại lối đi 1,2m ngang kéo dài đến phần đất vườn phía trong ông bán cho ông T, kế tiếp ông bán cho gia đình ông TH 4,5m bề ngang kéo dài đến đất vườn của ông T, kế tiếp ông bán cho gia đình ông Phạm Văn Nhuế 4,5m ngang kéo dài đến phần đất vườn của ông T; kế tiếp ông bán 2,0m ngang là mương nước cho gia đình ông Nguyễn Duy Khương kéo dài đến phần đất vườn của ông T. Ông bán đất cho gia đình ông Đ vào khoảng năm 1987. Bán đất cho gia đình ông TH, ông Nhuế vào năm 1994. Những lần mua bán trên được lập biên bản viết tay, sau đó có xác nhận của chính quyền địa phương. Nay ông xác Đ giữ phần đất của gia đình

ông Đ bà NG với gia đình ông TH là đất của ông có chiều ngang 1,2m kéo dài đến đến phần đất vườn của của ông T. Tuy nhiên ông không yêu cầu khởi kiện độc lập.

Toà án nhân dân quận B Thủy, thành phố Cần Thơ tiến hành hòa giải, công bố chứng cứ nhưng các đương sự không thống nhất phương án giải quyết, bị đơn không có yêu cầu phản tố nên vụ kiện được đưa ra xét xử công khai.

Tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn tự nguyện rút một phần yêu cầu khởi kiện, yêu cầu bị đơn trả cho nguyên đơn 15,7m² đối với phần đất nguyên đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và 9,5m² đối với phần đất ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn. Bị đơn không đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn. Bị đơn có yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn và yêu cầu nguyên đơn bồi thường thiệt hại cho quá trình tham gia tố tụng từ khi nguyên đơn khởi kiện bị đơn đến nay. Tuy nhiên các yêu cầu này, khi nhận thấy cần thiết, bị đơn sẽ khởi kiện thành vụ án khác.

Người làm chứng ông Phạm Văn B không yêu cầu gì thêm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận B Thủy phát biểu quan điểm:

Về việc chấp hành pháp luật: Tòa án thụ lý vụ kiện trên là “*Tranh chấp ranh giới giữa các bất động sản liền kề*” giữa cá nhân với cá nhân là đúng quy Đ Pháp luật dân sự. Việc giải quyết và chấp hành pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử là đúng quy Đ pháp luật. Việc Tòa án triệu tập và tham gia phiên tòa của những người tham gia tố tụng là đúng với qui Đ pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn do theo kết quả đo đạc thực tế, bị đơn không thừa đất, không xem xét yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn.

NHẬN Đ CỦA TÒA ÁN

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

[1] *Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:* nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại quyền sử dụng đất giáp ranh với nguyên đơn nên xác Đ đây là “*Tranh chấp ranh giới giữa các bất động sản liền kề*” giữa cá nhân với cá nhân THộc ngành luật dân sự điều chỉnh và THộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân quận B Thủy, thành phố Cần Thơ.

[2] *Về nội dung:* Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn yêu cầu buộc bị đơn ông Lê Đình TH và bà Lý Thị T trả lại diện tích 53.8m² tọa lạc tại phường Trà Nóc, quận B Thủy, thành phố Cần Thơ thửa đất số 01, tờ bản đồ số 03 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00096 ngày 10/7/1997. Tuy nhiên tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn tự nguyện rút một phần yêu cầu khởi kiện, yêu cầu bị đơn trả cho nguyên đơn 15,7m² đối với phần đất nguyên đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giữ nguyên yêu cầu buộc bị đơn trả lại lại 9,5m² phần đất ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn. Đây là sự

tự nguyện của đương sự, phù hợp quy Đ tại Điều 70 Bộ luật Tố tụng Dân sự nên chấp THận.

Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và để có căn cứ giải quyết vụ án. Tòa án tiến hành đo đạc thẩm Đ phần đất tranh chấp. Trung tâm kỹ THật Tài nguyên và môi trường – Sở Tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ ban hành bản trích đo địa chính ngày 21/12/2018. Sau khi có kết quả đo đạc theo sơ đồ hiện trạng, Tòa án đã tiến hành mở phiên họp công khai chứng cứ vào ngày 28/3/2019 có sự tham gia của các bên đương sự, các bên thống nhất chứng cứ Tòa án công bố, không có ý kiến gì thêm. Theo đó:

- Phần đất nguyên đơn sử dụng thực tế có diện tích $386,3m^2$. Trong khi đó nguyên đơn được Ủy ban nhân dân tỉnh Cần Thơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00096 ngày 10/7/1997 tại thửa đất số 01, tờ bản đồ số 03 có diện tích $416m^2$. Do vậy nguyên đơn sử dụng bị thiếu $29,7m^2$.

- Phần đất bị đơn sử dụng thực tế có tổng diện tích đối với các phần đất có tiếp giáp với phần đất của bị đơn là $1.006,3m^2$. Trong khi đó tổng phần đất bị đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là $1005,7m^2$. Đối chiếu phần đất bị đơn hiện sử dụng và phần đất bị đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bị đơn sử dụng tương đương phần đất bị đơn được cấp giấy, chênh lệch $0,6m^2$.

Ngày 03/4/2019 phía nguyên đơn có đơn gửi đến Tòa án, trong đơn nguyên đơn trình bày ý kiến của nguyên đơn về sơ đồ hiện trạng cũng như kết quả đo đạc thể hiện trong sơ đồ hiện trạng (BL 195). Tuy nhiên chứng cứ này đã được Tòa án công bố theo quy Đ, bản vẽ hiện trạng được ban hành trên cơ sở biên bản đo đạc hiện trạng thực tế với thành phần tiến hành đo đạc và tham gia đo đạc đúng quy Đ. Do đó yêu cầu của nguyên đơn về kết quả đo đạc là không có cơ sở xem xét. Do đó yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn trả lại diện tích $15,7m^2$ tọa lạc tại phường Trà Nóc, quận B Thủy, thành phố Cần Thơ thửa đất số 01, tờ bản đồ số 03 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00096 ngày 10/7/1997 là không có cơ sở. Phía nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại phần đất lấn chiếm theo quan hệ pháp luật tranh chấp ranh giới giữa các bất động sản liền kề nên không trích lục trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng như các trình tự thủ tục có liên quan đối với phần đất của các bên đương sự theo yêu cầu của đương sự là phù hợp.

Đối với yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn ngày 01/7/2019 (BL 229-230), nguyên đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu bị đơn trả cho nguyên đơn phần đất có diện tích $0,2m \times 47,53m = 9,50m^2$. Phần đất này nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn, hiện nay bị đơn đang sử dụng. Nguyên đơn yêu cầu Tòa án công nhận phần đất trên THộc quyền sử dụng của nguyên đơn để nguyên đơn thực hiện chỉnh lý biến động theo quy Đ. Hội đồng xét xử nhận thấy, theo quy Đ pháp luật, tranh chấp ai là người có quyền sử dụng đối với phần đất tranh chấp thì tranh chấp này phải được hòa giải tại cơ sở, đảm bảo quyền lợi của các bên tham gia tố tụng. Phần đất tranh chấp nguyên đơn yêu cầu, chưa được hòa giải cơ sở nên không đặt ra giải quyết. Bị đơn không phản tố nên không đặt ra giải quyết.

[3] Về án phí và chi phí tố tụng:

- Về án phí: Nguyên đơn phải nộp án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch theo quy Đ của pháp luật.

- Về chi phí đo đạc: tổng chi phí đo đạc, ban hành bản vẽ nhà đất tranh chấp là 18.653.000đồng. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp THận nên nguyên đơn phải chịu chi phí này. Nguyên đơn đã nộp xong.

[4] Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo theo quy Đ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT Đ

Căn cứ vào:

- Khoản 9 Điều 26, Điều 35, Điều 70, Điều 91, Điều 93, Điều 97, Điều 147, Điều 161, Điều 165 và Điều 273, Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Điều 175, Điều 176 Bộ luật dân sự.

- Điều 166, 170, 202, 203 Luật Đất đai năm 2013

-Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy Đ về mức TH, miễn, giảm, TH, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ, Trương Thị Thanh NG, Nguyễn Thị Vân Anh, Nguyễn T Dũng về việc yêu cầu bị đơn ông Lê Đình TH, bà Lý Thị T trả lại cho nguyên đơn diện tích 15,7m² tọa lạc tại phường Trà Nóc, quận B Thủy, thành phố Cần Thơ.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: nguyên đơn phải nộp 524.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, chuyển tiền tạm ứng án phí nguyên đơn đã nộp theo biên lai TH số 006831 ngày 17/10/2016 thành án phí, nguyên đơn phải nộp thêm 262.000đồng án phí dân sự sơ thẩm.

3. Về chi phí đo đạc: nguyên đơn phải nộp 18.653.000đồng chi phí đo đạc giám Đ, nguyên đơn đã nộp xong.

4. Về quyền kháng cáo: Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, nguyên đơn và bị đơn được quyền kháng cáo để yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy Đ 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 THận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy Đ tại các Điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy Đ tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND QBT; VKSND TPCT
- Sở Tư pháp TPCT
- TAND TPCT
- Chi cục THADS QBT
- Đương sự
- Lưu HS

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

Phùng Kim Toàn