

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
QUẬN THỐT NỐT  
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Bản án số: 91/2021/DS-ST

Ngày: 29.11.2021

V/v: “Tranh chấp Quyền sử dụng đất  
(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 THỐT NỐT**

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

*Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Thanh Điền

*Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Nguyễn Hữu Đức

2. Ông Tăng Văn Chín

**- Thư ký tòa án ghi biên bản phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Nhàn - Cán bộ Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Thốt Nốt tham gia phiên tòa:** Bà Lê Thị Kim Xa - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 11 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt, tp. Cần Thơ mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 223/2020/TLST-DS ngày 09 tháng 10 năm 2020 về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất - ranh giới giữa các bất động sản liền kề” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 871/2021/QĐXX-ST ngày 04 tháng 10 năm 2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị Đ**

sinh năm 1967

Cư ngụ: khu vực A, phường L, quận T, thành phố Cần Thơ.

2. Bị đơn: Ông **Trần Ngọc M**

sinh năm 1953

Cư ngụ: khu vực A, phường L, quận T, thành phố Cần Thơ.

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

+ phía nguyên đơn:

3.1. Anh **Nguyễn Hoàng H**

sinh năm 1980

Cư ngụ: khu vực A, phường L, quận T, thành phố Cần Thơ.

Anh H ủy quyền tham gia tố tụng cho bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1967 - địa chỉ: khu vực A, phường L, quận T, tp. Cần Thơ (theo văn bản ủy quyền ngày 28.10.2019).

(có mặt)

+ phía bị đơn:

3.2. Bà **Phạm Thị Cẩm V**

sinh năm 1958

3.3. Anh **Trần Phước T**

sinh năm 1974

Cư ngụ: khu vực A, phường L, quận T, thành phố Cần Thơ.

3.4. Chị **Trần Ngọc T**

sinh năm 1975

Cư ngụ: khu vực B, phường L, quận T, thành phố Cần Thơ.

3.5. Anh **Trần Tuấn K**

sinh năm 1977

Cư ngụ: khu vực A, phường L, quận T, thành phố Cần Thơ.

3.6. Chị **Trần Thị Cẩm L**

sinh năm 1981

Cư ngụ: khu vực B, phường L, quận T, thành phố Cần Thơ.

(có đơn xin xét xử vắng mặt)

### NỘI DUNG VỤ ÁN:

\* *Tại Đơn khởi kiện ngày 09.12.2019 và quá trình giải quyết vụ kiện, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ trình bày:* Nguyên cụ Trần Thị B (mẹ) là chủ sử dụng thửa đất số 377, tờ bản đồ số 02, diện tích 813m<sup>2</sup> (loại đất T, LNK) tọa lạc tại ấp A, xã L (cũ) nay là khu vực A, phường L, quận T, tp. Cần Thơ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 546/GCNRD do Ủy ban nhân huyện T (cũ) cấp ngày 23.9.1995. Liên kề với đất của nguyên đơn là đất của bị đơn do ông Trần Ngọc M quản lý sử dụng thuộc thửa 378, tờ bản đồ số 02 do hộ ông Trần Ngọc M đứng tên quyền sử dụng.

Quá trình sử dụng bị đơn lấn ranh nên nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả phần đất lấn chiếm tại vị trí (A) diện tích 8,6m<sup>2</sup> và vị trí (B) diện tích 225,8m<sup>2</sup> theo Trích đo.

\* *Tại biên bản lấy lời khai ngày 27.10.2020 và quá trình giải quyết vụ kiện, bị đơn ông Trần Ngọc M trình bày:* Đất tranh chấp hiện do bị đơn quản lý sử dụng thuộc thửa 378 do hộ ông Trần Ngọc M đứng tên quyền sử dụng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000387 do Ủy ban nhân dân huyện T (cũ) cấp ngày 03.3.1999, đất tọa lạc tại ấp A, xã L (cũ) nay là khu vực A, phường L, quận T, tp. Cần Thơ.

Ranh đất hai bên có trụ đá 02 đầu do gia đình nguyên đơn cắm cọc nên ông không lấn ranh đất nguyên đơn. Vì vậy với yêu cầu đòi đất của nguyên đơn tại vị trí (A), (B) thì bị đơn không đồng ý.

\* *Tại tờ tự khai ngày 13.10.2020 và quá trình giải quyết vụ kiện, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Hoàng H trình bày:* Đất do cụ Trần Thị B (bà ngoại) là chủ sử dụng thửa đất số 377, tờ bản đồ số 02, diện tích 813m<sup>2</sup> (loại đất T, LNK) tọa lạc tại ấp A, xã L (cũ) nay là khu vực A, phường L, quận T, tp. Cần Thơ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000190 do Ủy ban nhân huyện T (cũ) cấp ngày 26.02.1999. Liên kề với đất của phía nguyên đơn là đất của bị đơn thửa 378 do ông Trần Ngọc M đứng tên giấy đất.

Do bị đơn lấn ranh đất nên anh H thống nhất yêu cầu của nguyên đơn đối với bị đơn. Yêu cầu bị đơn trả phần đất vị trí (A) 8,6m<sup>2</sup> và vị trí (B) 225,8m<sup>2</sup> theo trích đo.

\* *Tại biên bản lấy lời khai ngày 05.11.2021, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Cẩm V, anh Trần Phước T, chị Trần Ngọc T, anh Trần Tuấn K, chị Trần Thị Cẩm L thống nhất trình bày:* Thống nhất ý kiến của bị đơn ông Trần Ngọc M. Đất tranh chấp hiện do bị đơn quản lý sử dụng, ranh đất đã có trụ đá 02 đầu nên bị đơn không lấn ranh, vì vậy không đồng ý trả đất theo yêu cầu nguyên đơn.

*Quá trình giải quyết*, Tòa án đã mở phiên hòa giải nhưng giữa các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án nên Tòa án quyết định đưa vụ án ra xét xử theo quy định của pháp luật.

*Tại phiên tòa*: Các đương sự vẫn giữ nguyên theo yêu cầu ban đầu.

*Ý kiến của Kiểm sát viên*:

*/ Về thủ tục tố tụng*: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng là đúng trình tự thủ tục luật định;

*/ Về nội dung*: Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn về việc tranh chấp quyền sử dụng đất. Buộc bị đơn trả phần đất cho nguyên đơn tại vị trí B 225,8m<sup>2</sup> và vị trí A 8,6m<sup>2</sup> theo trích đo.

*/ Về án phí và chi phí thẩm định, định giá tài sản và lệ phí Trích đo địa chính*: Đương sự phải chịu theo quy định pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

[1] *Về quan hệ pháp luật*: Phần đất tranh chấp được xác định là diện tích liền kề giữa thửa 377 của cụ Trần Thị B với thửa 378 do hộ ông Trần Ngọc M đứng tên quyền sử dụng - tọa lạc tại khu vực A, phường L, quận T, tp. Cần Thơ. Quá trình sử dụng, các bên phát sinh tranh chấp nên nguyên đơn có đơn khởi kiện, xác định quan hệ pháp luật là “Tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh giới giữa các bất động sản liền kề)” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 9 điều 26, điểm a khoản 1 điều 35 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và khoản 1 điều 203 Luật đất đai năm 2013.

[2] *Về thủ tục tố tụng*: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan quan bà Phạm Thị Cẩm V, anh Trần Phước T, chị Trần Ngọc T, chị Trần Thị Cẩm L có đơn xin xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử có căn cứ tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại khoản 1 điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] *Về tư cách tham gia tố tụng*: Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 546/GCNRĐ ngày 23.9.1995 do cụ Trần Thị B đứng tên quyền sử dụng. Do cụ B chết năm 2003 (*bút lục*: 34) nên xác định bà Đ là nguyên đơn theo quy định tại khoản 2 điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự; Đồng thời xác định người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị H là anh Nguyễn Hoàng H là Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại khoản 4 điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 là đúng quy định pháp luật.

[4] *Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn*:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn yêu cầu công nhận sử dụng diện tích 8,6m<sup>2</sup> tại vị trí (A) và diện tích 225,8m<sup>2</sup> tại vị trí (B) theo Trích đo địa chính mà các bên tranh chấp. Nguyên đơn cho rằng phần đất

trên thuộc thửa 377, tờ bản đồ số 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 546/GCNRD do Ủy ban nhân huyện T cấp ngày 23.9.1995 cho cụ Trần Thị B đứng tên sử dụng. Vào năm 2020 nguyên đơn có yêu cầu cán bộ địa chính đo đạc xác định ranh đất của bà với ông M nhưng ông M không thống nhất mà còn cấm trụ đá lấn ranh nên bà khởi kiện đòi đất bị lấn chiếm.

Còn bị đơn cho rằng đất tranh chấp thuộc thửa 378 do hộ ông Trần Ngọc M đứng tên quyền sử dụng, gia đình ông sử dụng đất tranh chấp từ năm 1976 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng ruộng đất số 000387 ngày 03.3.1999 do hộ ông Trần Ngọc M đứng tên giấy đất nên nguyên đơn yêu cầu đòi đất thì bị đơn không đồng ý.

Hội đồng xét xử nhận thấy:

Theo Trích đo địa chính số: 31/TTKTTNMT ngày 05.3.2021 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ thì diện tích thực tế và diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các đương sự có chênh lệch:

- Diện tích thửa 377 theo Giấy đất cấp cho bà Trần Thị B là  $813m^2$ , đo đạc thực tế là  $586,1m^2$  - chênh lệch thiếu  $226,9m^2$ ;
- Diện tích thửa 378 theo Giấy đất cấp cho hộ ông Trần Ngọc M là  $476m^2$ , đo đạc thực tế là  $511,2m^2$ , (chênh lệch thừa  $35,2m^2$ );
- Diện tích tranh chấp do nguyên đơn khởi kiện vị trí A là  $8,6m^2$ ;
- Diện tích tranh chấp do nguyên đơn khởi kiện vị trí B là  $225,8m^2$ .

Đối chiếu diện tích thực tế các bên sử dụng thì diện tích nguyên đơn sử dụng chênh lệch giảm so với diện tích được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; diện tích bị đơn sử dụng chênh lệch tăng so với diện tích được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo biên bản xác minh tại UBND phường L thì: Nguyên nhân có sự chênh lệch là do kỹ thuật đo và lập phép tính bằng thủ công nên có sự chênh lệch về diện tích thực tế và diện tích trên giấy đất; Diện tích thực tế tăng tại các thửa trên thuộc mốc giới, chỉ giới giao đất.

Quá trình xem xét thẩm định tại chỗ ngày 05.11.2020 đối với phần đất tranh chấp thì: 02 thửa đất tranh chấp là liền kề. Tại phần đất tranh chấp vị trí A có bậc thềm và sê - nô của nguyên đơn, còn tại vị trí B là cái ao phía sau nhà nguyên đơn, tiếp giáp với bị đơn có một phần nhà vệ sinh do bị đơn xây dựng.

Tại Công văn phúc đáp số: 3140/UBND-NC ngày 20.9.2021 của Ủy ban nhân dân quận T xác định: Việc cấp Giấy đất cho hộ bà Trần Thị B đứng tên quyền sử dụng và việc cấp Giấy đất cho hộ ông Trần Ngọc M đứng tên quyền sử dụng là đúng trình tự, thủ tục quy định tại khoản 2 mục II, III Quyết định số 201/QĐ-ĐKTK ngày 14.7.1989 của Tổng cục trưởng tổng cục quản lý ruộng đất về việc ban hành quy định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Dẫn chiếu đến hồ sơ cấp đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là trên cơ sở theo Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nguyên đơn cho rằng: nguồn gốc đất do cha mẹ để lại, nguyên đơn sử dụng thì bị đơn ngăn cản, lập hàng rào lấn ranh; Theo bị đơn, đất tranh chấp được bị đơn sử dụng từ năm 1976. Vì vậy, với yêu cầu đòi lại đất của nguyên đơn thì bị đơn không đồng ý. Ngoài lời trình bày trên thì bị đơn không trình bày/cung cấp chứng cứ gì về quyền sử dụng đất đang tranh chấp. Còn trên thực tế, nguyên đơn là người sử dụng đất chính thống được Nhà nước ghi nhận và cấp quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật nên quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự phải được bảo vệ chính đáng.

Do đó, đối với phần đất tranh chấp, mặc dù bị đơn cho rằng đã sử dụng đất liên tục nhưng bị đơn không cung cấp tài liệu chứng minh về nguồn gốc đất; Trong khi đó, nguyên đơn đã được ghi nhận quyền của người sử dụng đất tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cho đến nay cơ quan có thẩm quyền không có bất kỳ sự điều chỉnh hay thu hồi nào đối với phần đất đã được cấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 546/GCNRĐ ngày 23.9.1995 nên giấy đất vẫn còn nguyên giá trị theo quy định pháp luật hiện hành. Do đó, cụ B là người được giao quyền sử dụng nên người kế thừa của cụ B có đầy đủ quyền của người sử dụng đất theo quy định tại điều 166, 167 Luật đất đai năm 2013 và thực tế nguyên đơn đòi lại phần đất trên.

Ngoài ra, xét 02 thửa đất của nguyên/bị đơn theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được xác định là hình thể đa giác, ranh giới của 02 thửa đất là đường thẳng. Điều này phù hợp với yêu cầu đòi đất của nguyên đơn đối với bị đơn nên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ pháp luật.

[5] Về công trình xây dựng trên đất tranh chấp: Theo biên bản thẩm định ngày 05.11.2020 (*bút lục: 102, 103*) và các đương sự thừa nhận trên đất tranh chấp vị trí (A) hiện có một phần nhà vệ sinh của bị đơn. Do nguyên đơn không yêu cầu giải quyết mà tự thỏa thuận với bị đơn để xử lý công trình xây dựng này nên Hội đồng xét xử tách ra giải quyết thành vụ kiện khác khi có tranh chấp.

Từ những phân tích trên, có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn theo quy định tại điều 166 Bộ luật dân sự và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa.

Đối với diện tích thực tế tăng 7,5m<sup>2</sup> (so với giấy đất) sau khi chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. Đây được xem là sai số cho phép trong quá trình đo đạc, sử dụng. Đương sự có nghĩa vụ thực hiện các trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật.

[6] *Về chi phí thẩm định, định giá tài sản và lệ phí trích đo địa chính*: Bao gồm, chi phí xem xét thẩm định và trích đo địa chính là: 6.000.000 đồng (nguyên đơn nộp tạm ứng). Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí trên.

[7] *Về án phí dân sự sơ thẩm*: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên bị đơn phải chịu án phí không giá ngạch. Tuy nhiên, bị đơn ông Trần Ngọc M sinh năm 1953 (trên 60 tuổi) nên được miễn án phí dân sự do thuộc trường hợp miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 điều 12 Nghị quyết số:

326/2016/UBTVQH14 ngày 30.12.2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

*Vì các lẽ trên,*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

### Căn cứ vào:

- Khoản 9 điều 26, điểm a khoản 1 điều 35, điều 147, điều 28, điều 227, điều 228 và điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- Điều 164, điều 166, điều 175 Bộ luật Dân sự 2015.
- Khoản 1 điều 203 Luật đất đai 2013;
- 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 về lệ phí Tòa án của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

### Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ về việc tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh giới giữa các bất động sản liền kề) đối với bị đơn ông Trần Ngọc M - đất tọa lạc tại khu vực A, phường L, quận T, thành phố Cần Thơ.

- Ổn định phần đất diện tích 8,6m<sup>2</sup> tại vị trí (A) và diện tích 225,8m<sup>2</sup> tại vị trí (B) theo Trích đo địa chính cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Hoàng H được toàn quyền sử dụng.

- Tách việc tranh chấp một phần nhà vệ sinh tại vị trí (B) giải quyết thành vụ kiện khác khi các bên có yêu cầu.

Các đương sự được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký và điều chỉnh diện tích sử dụng.

*(Gửi kèm Trích đo địa chính số: 31/TTKTTNMT ngày 05.3.2021 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ và Biên bản thẩm định).*

### *2. Về án phí dân sự sơ thẩm:*

*./ Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bị đơn ông Trần Ngọc M.*

*./ Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ được nhận lại tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu số AA/2019/012401 ngày 06.10.2020 và 300.000 đồng theo biên lai thu số AA/2020/002777 ngày 05.5.2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận T, thành phố Cần Thơ;*

3. *Về chi phí thẩm định, định giá tài sản và lệ phí Trích đo địa chính:* Bị đơn ông Trần Ngọc M phải chịu 6.000.000 đồng. Do nguyên đơn đã nộp tạm ứng nên ông M có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn số tiền trên (6.000.000 đồng).

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự được quyền kháng cáo; Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày

kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày Tòa án niêm yết bản án tại địa phương để yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ giải quyết 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 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:**

- TAND TP. Cần Thơ.
- VKSND quận Thốt Nốt.
- THA quận Thốt Nốt.
- Người tham gia tố tụng.
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Thanh Điền