

**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: 90/2021/DS-ST

Ngày: 26.11.2021

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. Bà Trần Thúy Kiên

2. Ông Nguyễn Viết Ngoan

- 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 Trần Thị Kiều Oanh - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 11 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 171/2021/TLST.DS ngày 25 tháng 3 năm 2021 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: 937/2021/QĐXX-ST ngày 27 tháng 10 năm 2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Dương Thành L** sinh năm 1967

Nơi cư ngụ: khu vực A, phường H, quận T, thành phố Cần Thơ.

2. Bị đơn: Bà **Huỳnh Thị S** sinh năm 1965

Nơi cư ngụ: khu vực A, phường H, quận T, thành phố Cần Thơ.

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

+ Phía nguyên đơn:

3.1. Bà **Nguyễn Thị Hồng D** sinh năm 1975

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

Chị D ủy quyền tham gia tố tụng cho ông Dương Thành L, sinh năm 1967, địa chỉ khu vực A, phường H, quận T, tp. Cần Thơ (*văn bản ủy quyền ngày 23.02.2021*).

+ Phía bị đơn:

3.2. Bà **Huỳnh Thị Đ** sinh năm 1952

Nơi cư ngụ: khu vực A, phường H, quận T, thành phố Cần Thơ.

3.3. Ông **Huỳnh Văn S** sinh năm 1956

Cư ngụ: khu vực X, phường Y, quận Ô, thành phố Cần Thơ.

3.4. Ông **Huỳnh Văn Đ** sinh năm 1958

Cư ngụ: khu vực X, phường L, quận Ô, thành phố Cần Thơ.

3.5. Bà Huỳnh Thị T	sinh năm 1962
3.6. Ông Huỳnh Văn Đ	sinh năm 1970
3.7. Ông Huỳnh Văn L	sinh năm 1974
3.8. Ông Huỳnh Văn X	sinh năm 1975
3.9. Ông Huỳnh Văn U	sinh năm 1978

Nơi cư ngụ: khu vực A, phường H, quận T, thành phố Cần Thơ.

(nguyên/bị đơn có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* *Tại đơn khởi kiện đề ngày 24.02.2021 và khởi kiện bổ sung ngày 26.10.2021, nguyên đơn ông Dương Thành L trình bày:* Nguyên đơn ông Dương Thành L là chủ sử dụng thửa đất số 815, tờ bản đồ số 04, diện tích 676m² (loại đất T, CLN) tọa lạc tại khu vực A, phường H, quận T, thành phố Cần Thơ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00582 do Ủy ban nhân huyện T cấp ngày 16.3.2004 do hộ ông Dương Thành L đứng tên quyền sử dụng. Liền kề với đất nguyên đơn là đất của phía bị đơn hiện do bà Huỳnh Thị S quản lý sử dụng thuộc thửa 818 do cụ Huỳnh Văn C (cha bị đơn) đứng tên giấy đất.

Vào tháng 11 năm 2020 nguyên đơn xây dựng nhà phụ tiếp giáp ranh đất thuộc thửa 815 thì bị đơn ngăn cản tranh chấp nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu ổn định sử dụng phần đất ranh đo đạc thực tế diện tích 31,1m² vị trí A theo trích đo.

* *Tại biên bản lấy lời khai ngày 12.11.2021 và quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Huỳnh Thị S trình bày:* Đất tranh chấp là cái mương hiện do bị đơn quản lý sử dụng thuộc thửa 818 do cha là cụ Huỳnh Văn C (chết) đứng tên quyền sử dụng theo giấy đất số 1821/GCN/RĐ do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 25.3.1991 - đất tại khu vực A, phường H, quận T, tp. Cần Thơ. Do đất của các bên liền kề, ranh giới là cái mương bị đơn sử dụng nên với yêu cầu ổn định đất tranh chấp của nguyên đơn diện tích 31,1m² thì bị đơn không đồng ý.

* *Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hồng D trình bày:* Thống nhất yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Dương Thành L về việc yêu cầu ổn định sử dụng phần đất tranh chấp diện tích 31,1m² tại vị trí (A) theo trích đo.

* *Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: bà Huỳnh Thị Đ, ông Huỳnh Văn S, ông Huỳnh Văn Đ, bà Huỳnh Thị T, ông Huỳnh Văn Đ, ông Huỳnh Văn L, ông Huỳnh Văn X, ông Huỳnh Văn U trình bày:* Thống nhất nguồn gốc đất thửa 818 do cha là cụ Huỳnh Văn C đứng tên quyền sử dụng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng số: 1821/GCN/RĐ/TH ngày 25.3.1991. Đất có nguồn gốc do ông bà để lại nên qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì các ông bà không đồng ý.

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, nguyên đơn/bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu.

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 tại vị trí (A) diện tích 31,1m².

./ 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 815 của nguyên đơn ông Dương Thành L với thửa 818 của bị đơn ông ông Huỳnh Văn C đứng tên quyền sử dụng - tọa lạc tại khu vực A, phường H, quận T, thành phố 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 gồm: bà Huỳnh Thị Đ, ông Huỳnh Văn Đ, bà Huỳnh Thị T, ông Huỳnh Văn Đ, ông Huỳnh Văn L, ông Huỳnh Văn X, ông Huỳnh Văn U có đơn xin xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử có căn cứ tiến hành xét xử vắng mặt 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 1821/GCN/RĐ ngày 25.3.1991 do cụ Huỳnh Văn C đứng tên quyền sử dụng. Do cụ C chết năm 1996 (*bút lục: 130*) nên xác định người đang quản lý sử dụng bà Huỳnh Thị S là bị đơn theo quy định tại khoản 3 điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự; Đồng thời xác định người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ C gồm: bà Huỳnh Thị Đ, ông Huỳnh Văn S, ông Huỳnh Văn Đ, bà Huỳnh Thị T, ông Huỳnh Văn Đ, ông Huỳnh Văn L, ông Huỳnh Văn X, ông Huỳnh Văn U 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 31,1m² đất tại vị trí (A) theo Trích đo địa chính mà các bên tranh chấp. Nguyên đơn cho rằng phần đất trên thuộc thửa 815, từ

bản đồ số 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00582 do Ủy ban nhân huyện T cấp ngày 16.3.2004 cho ông Dương Thành L đứng tên sử dụng.

- Bị đơn không đồng ý yêu cầu nguyên đơn vì cho rằng đất tranh chấp thuộc thửa 818 do cụ Huỳnh Văn C đứng tên quyền sử dụng.

Hội đồng xét xử nhận thấy: Theo nguyên đơn trình bày thì vào ngày 26.11.2020 nguyên đơn xây dựng nhà phụ trên phần đất thửa 815 thì bị đơn ngăn cản không cho xây dựng nên nguyên đơn khởi kiện để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp; Bị đơn bà Huỳnh Thị S cho rằng: Đất tranh chấp vị trí A là cái mương trước đây do phía bị đơn quản lý sử dụng, do đó bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Theo đó, Trích đo địa chính số: 82/TTKTTNMT ngày 02.6.2021 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, như sau:

- Diện tích thửa 815 theo Giấy đất cấp cho ông Dương Thành L là 676m², đo đạc thực tế là 368,8m², (chênh lệch thiếu 307,2m²);

- Diện tích thửa 818 theo Giấy đất cấp cho ông Huỳnh Văn C là 1.000m², đo đạc thực tế là 1.860,4m², (chênh lệch thừa 860,4m²);

- Diện tích tranh chấp do nguyên đơn khởi kiện vị trí A là 31,1m².

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 phía bị đơn sử dụng chênh lệch tăng so với diện tích được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên Hội đồng xét xử xem xét thực tế về bất động sản để xác định chủ thể được quyền sử dụng đất.

Cụ thể:

Thứ nhất, tại Công văn phúc đáp số 3602/UBND-NC ngày 15.10.2021 của Ủy ban nhân dân quận T xác định: Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Dương Thành L đứng tên quyền sử dụng là đúng quy định pháp luật; Việc cấp Giấy đất cho hộ ông Huỳnh Văn C đứng tên quyền sử dụng là đúng 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.

Thứ hai, quá trình thu thập chứng cứ thể hiện: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00582 ngày 16.3.2004 do hộ ông Dương Thành L đứng tên quyền sử dụng và Giấy chứng nhận quyền sử dụng ruộng đất số 1821/GCN/RĐ ngày 25.3.1991 do ông Huỳnh Văn C đứng tên quyền sử dụng được cấp trên cơ sở kê khai, có đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất (*bút lục: 17, 95*).

Thứ ba, Quá trình xem xét thẩm định tại chỗ ngày 16.4.2021 đối với phần đất tranh chấp thì: 02 thửa đất tranh chấp là liền kề. Tại phần đất tranh chấp vị trí (A) có công trình xây dựng nhà của nguyên đơn khởi công từ tháng 11.2020 hiện đang ngưng thi công do bị đơn tranh chấp (*kèm hình ảnh bút lục từ số 30 -> số 33*). Về

nguyên nhân xây dựng thì các bên trình bày: Năm 2020 nguyên đơn cho xây nhà bếp trên phần đất liền kề nhà chính thì phía bị đơn ngăn cản vì cho rằng nguyên đơn xây dựng trên đất bị đơn - dẫn đến tranh chấp từ đó đến nay.

Thứ tư, Theo hình thể Giấy đất thì ranh đất tiếp giáp giữa thửa 815 với 818 là đường thẳng liên tục với ranh đất thửa 816 với 818. Điều này phù hợp với hình thể thửa đất thể hiện tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các bên và phù hợp yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn đối với bị đơn.

Hơn nữa, 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 00582 ngày 16.3.2004 của nguyên đơn nên phần đất được cấp cho ông L vẫn còn nguyên giá trị theo quy định pháp luật hiện hành.

Vì vậy, đất bị đơn sử dụng dư so với Giấy đất được cấp; còn đất của nguyên đơn khi đo đạc tổng diện tích lại thiếu so với Giấy đất là 307,2m². Cho nên, nguyên đơn yêu cầu được ổn định sử dụng đất tranh chấp tại vị trí (A) theo trích đo là có căn cứ chấp nhận theo quy định tại điều 91 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Từ những phân tích trên, có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn theo quy định tại điều 164, 166 Bộ luật dân sự và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa.

[5] *Về chi phí thẩm định, định giá tài sản và lệ phí trích đo địa chính*: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí này, bao gồm: chi phí thẩm định 3.400.000 đồng và chi phí nhận kết quả trích đo địa chính 3.100.000 đồng.

[6] *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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng:

- Khoản 9 điều 26, điểm a khoản 1 điều 35, điều 147, điều 229 và 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 ông Dương Thành L về việc tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh giới giữa các bất động sản liền kề) đối với bị đơn bà Huỳnh Thị S - đất tại khu vực A, phường H, quận T, thành phố Cần Thơ.

Ôn định phần đất diện tích 31,1m² tại vị trí (A) theo Trích đo địa chính cho ông Dương Thành L được toàn quyền sử dụng.

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

Đối với công trình, vật kiến trúc trên đất, đương sự thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định pháp luật.

(Gửi kèm Trích đo địa chính số: 82/TTKTTNMT ngày 02.6.2021 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:

/ Nguyên đơn ông Dương Thành L được nhận lại tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu số AA/2020/002717 ngày 19.3.2021 và 300.000 đồng theo biên lai thu số 0004080 ngày 27.10.2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận T, thành phố Cần Thơ.

/ Bị đơn bà Huỳnh Thị S phải chịu 300.000 đồng.

3. Về chi phí thẩm định, định giá tài sản và lệ phí Trích đo địa chính: Bị đơn bà Huỳnh Thị S phải chịu 6.500.000 đồng. Do nguyên đơn đã nộp tạm ứng nên bà S có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn số tiền trên (6.500.000 đồng).

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự được quyền kháng cáo; Đương sự vắng mặt 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 Q. Thốt Nốt.
- THA Q. Thốt Nốt.
- Người tham gia tố tụng.
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thanh Điền