

Bản án số: 12/2022/DS-ST
Ngày: 18 - 05 - 2022
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 PHONG ĐIỀN, THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Tiến Thịnh

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Nguyễn Thanh Hải

2. Ông Tạ Quang Đức

- Thư ký phiên tòa: Bà Đinh Thanh Thảo, là Thư ký tòa án của Tòa án nhân dân huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: Bà Trần Thụy Quốc Vang, Kiểm sát viên.

Trong các ngày 18 tháng 05 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 116/2019/TLST- DS ngày 23 tháng 3 năm 2019 về việc tranh chấp “Ranh giới giữ các bất động sản liền kề”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số 104/2020/QĐST-DS ngày 25 tháng 11 năm 2020, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà **Lý Thị Bạch L** (tên gọi khác M), sinh năm 1970. Trú tại: số 95, ấp Thị Tứ, thị trấn Phong Điền, huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ. Có mặt.

Đại diện theo ủy quyền có bà **Lý Thị Bạch D**, sinh năm: 1967. Trú tại: số 95, ấp Thị Tứ, thị trấn Phong Điền, huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ. (Văn bản ủy quyền ngày 02/10/2020). Vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Liên có Luật sư **Huỳnh Chí Trung** – Công ty Luật hợp danh Trung Phú Cần Thơ thuộc Đoàn Luật sư thành phố Cần Thơ. Có mặt.

Bị đơn: Bà **Nguyễn Thị P**, sinh năm 1967. Trú tại: số 263, ấp Thị Tứ, thị trấn Phong Điền, huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ – Vắng mặt.

Đại diện theo ủy quyền có bà **Cao Thị Đào**, sinh năm: 1962. Trú tại: số 03, đường số 02, khu Trung tâm thương mại huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ. (Văn bản ủy quyền ngày 15/05/2019). Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 25/01/2019, đơn khởi kiện bổ sung ngày 21/5/2019 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Lý Thị Bạch Liên trình bày: Phần đất của bà Liên có nguồn gốc được mẹ là bà Lê Cẩm Hồng tặng (bà Hồng đã chết) và được Ủy ban nhân dân huyện Phong Điền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01636 ngày 29/7/2013, khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà Liên cũng xây dựng nhà luôn. Khi bà Liên xây dựng nhà, bà Liên có chừa ranh chiều ngang 04 phân (0,04m), chiều dài khoảng 25m, đến năm 2018 bị đơn – bà Phụng có mua phần đất giáp ranh với đất của bà Liên và xây dựng nhà. Khi bà Phụng khởi công đóng cây cột đầu tiên thì bà Liên có ra đo thì bà Phụng có chừa ra 04 phân nhưng từ cây cột thứ 02 trở đi thì bà Phụng không còn chừa ra 04 phân mà đóng sát vô tường nhà bà Liên, lấn luôn phần đất mà bà Liên đã chừa ranh. Trong quá trình xây dựng bà Phụng có đóng cọc làm đứt dây điện nhà bà Liên, bà Liên tự sửa chữa và chỉ nhắc nhở là không được đục vào vách nhà bà Liên. Vì lo buôn bán không để ý và khi xây dựng nhà thì bà Phụng rào lại hết. Sau này bà Liên nghe người làm công trong nhà bà Phụng nói không có chừa 04 phân như bà Liên đã nói mới biết mà bà Phụng xây sát vách nhà bà Liên, khi bà Liên biết thì nhà bà Phụng đã xây dựng được 90% công trình nên bà Liên thưa Chính quyền có lập biên bản yêu cầu ngừng thi công và bà Phụng có hứa bồi thường cho bà Liên 100.000.000 đồng nhưng bà Phụng không thực hiện nên bà Liên yêu cầu tháo dỡ vật kiến trúc trả lại phần đất lấn chiếm chiều ngang 04 phân, dài 25m theo đo đạc thực tế là 0,5m². Trong trường hợp bà Phụng không đồng ý tháo dỡ thì bà Phụng phải bồi thường cho bà 100.000.000 đồng.

Bà Liên thống nhất sử dụng kết quả bản trích đo địa chính của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ ngày 09/02/2021 để giải quyết vụ án.

Phía bị đơn bà Nguyễn Thị Phụng có đại diện là bà Cao Thị Đào trình bày: bà Phụng không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Phần đất tranh chấp có diện tích 0,5m² có nguồn gốc bà Phụng nhận chuyển nhượng từ ông Lương Trung Nghĩa vào năm 2018 và được sở Tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS03632 ngày

24/4/2018 gồm thửa 332 tờ bản đồ số 22 với diện tích 124,88m². Sau khi nhận chuyển nhượng thì bà Phụng xây dựng nhà đứng trên phần đất của bà Phụng thửa 332 theo giấy phép xây dựng được cấp thì bà Liên không có thông tin cho bà Phụng biết có chừa 04 phân nhưng khi cất nhà đã xong 90% thì bà Liên gửi đơn tranh chấp đến bộ phận xây dựng của thị trấn, do có tranh chấp nên có yêu cầu bà Phụng ngừng thi công. Khi hòa giải tại thị trấn bà Phụng có đồng ý bồi thường cho bà Liên 100.000.000 đồng vì thấy nhà đang thi công mà ngưng sợ trễ tiến độ, rồi lúc đó gia đình bà Liên nói nhà bà bị nứt, lún nên bà Phụng mới đồng ý bồi thường nhưng sau này gia đình bà Phụng xem kỹ lại thì thấy không có lún đất và nhà của bà Liên cũng không có thiệt hại gì nên không đồng ý bồi thường. Do tranh chấp có 04 phân nên bà Phụng có chừa ra 04 phân và xin địa phương cho thi công tiếp. Nay phần đất 04 phân chạy dài 03m vẫn còn nhưng là đất của bà Phụng, còn phía sau thì hai nhà đã cất sát.

Bà Phụng thông nhất sử dụng kết quả của bản trích đo địa chính ngày 09/02/2021 của Trung Tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ để giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Luật sư cho rằng nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại 0,5m² theo đo đạc thực tế là có căn cứ. Vì nhà nguyên đơn xây dựng trước, nhà bị đơn xây dựng sau và theo bản trích đo địa chính thì mặt trước nhà của nguyên đơn lùi vào 03m chiều ngang còn 4,96m nên cho rằng nguyên đơn có chừa lại 04 phân là đúng. Từ đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn trả lại diện tích lấn chiếm.

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, xác định đúng quan hệ tranh chấp, đúng thẩm quyền nhưng vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử; tại phiên tòa, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã tuân thủ quy định về quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật. Về nội dung vụ án: Căn cứ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01636 do Ủy ban nhân dân huyện Phong Điền cấp ngày 29/7/2013 cho Hộ bà Lê Cẩm Hồng đến ngày 21/8/2017 tặng cho bà Lý Thị Bạch Liên thì cho thửa 333 có diện tích là 122,45m² đất ODT. Căn cứ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS03632 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 24/4/2018 cho bà Nguyễn Thị Phụng thửa 332 có diện tích là 124,88m² đất ODT. Căn cứ bản trích đo địa chính số 13/TTKTTNMT ngày 09/02/2021 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường thì diện tích đất của bà Liên giảm 1,05m² so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; diện tích đất của bà Phụng giảm 1,18m² so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà Liên xây dựng nhà trước bà Phụng. Do đó, diện

tích đất của bà Liên, bà Phụng đều giảm, bà Phụng giảm nhiều hơn bà Liên, nên yêu cầu khởi kiện của bà Liên là không có căn cứ chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Lý Thị Bạch Liên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] *Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:* Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lý Thị Bạch Liên yêu cầu bị đơn bà Nguyễn Thị Phụng trả lại phần đất lấn chiếm nên Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp “Ranh giới giữa các bất động sản liền kề”. Phần đất tranh chấp tọa lạc tại ấp Thị Tứ, thị trấn Phong Điền, huyện Phong Điền, Thành phố Cần Thơ nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ theo quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01636 ngày 29/7/2013 được cấp cho hộ bà Lê Cẩm Hồng nhưng đã được tặng cho cá nhân bà Lý Thị Bạch Liên đứng tên ngày 21/8/2017. Phần đất tranh chấp có nguồn gốc bà Phụng nhận chuyển nhượng của ông Lương Trung Nghĩa và được Sở tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS03632 ngày 24/4/2018 cho bà Nguyễn Thị Phụng.

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

Theo đơn khởi kiện của bà Lý Thị Bạch Liên cho rằng phần đất của bà giáp với đất của bà Nguyễn Thị Phụng sử dụng lấn chiếm qua đất của bà chiều ngang 0,04m, dài khoảng 25m. Qua đo đạc thực tế là 0,5m² nên bà Liên yêu cầu bà Phụng trả lại phần đất này. Theo kết quả đo đạc và bản trích đo địa chính số 13/TTKTTNMT ngày 09/02/2021 của Trung tâm kỹ thuật Tài Nguyên và Môi trường thì số đo thực tế của các thửa đất như sau:

- Thửa 333 tờ bản đồ số 22 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH01636 do bà Lý Thị Bạch Liên đứng tên có diện tích thực tế 121,4m² loại đất ODT nhưng diện tích được cấp trên giấy chứng nhận là 122,45m², thiếu 1,05m².

- Thửa 332 tờ bản đồ số 22 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Nguyễn Thị Phụng đứng tên có diện tích thực tế 123,7m² loại đất ODT. Diện tích được cấp trên giấy chứng nhận là 124,88m², thiếu 1,18m². Như vậy, diện

tích thực tế sử dụng so với diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cả nguyên đơn và bị đơn đều thiếu.

[4] Phần đất tranh chấp có tổng diện tích 0,5m² ODT. Việc đo đạc được tiến hành đúng quy định, có mặt các đương sự, vị trí do các bên chỉ và không ai có ý kiến khiếu nại gì. Tuy nhiên, vào ngày 01/12/2021 thì nguyên đơn có yêu cầu đo đạc lại và Tòa án đã cho thời gian để nguyên đơn đóng tạm ứng chi phí đo đạc lần 02 nhưng hết thời hạn nguyên đơn không đóng tiền, đến ngày 11/3/2022 nguyên đơn trình bày là thống nhất với kết quả đo đạc ngày 09/02/2021 và không có khiếu nại gì.

[5] Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn khai rằng nhà của nguyên đơn xây dựng trước có chừa ra khoảng trống 0,04m, chiều dài khoảng 25m để thoát nước và tô tường không chạm vào phần nhà của bị đơn là không thuyết phục. Bởi lẽ, qua đo đạc thực tế cho thấy phần đất của nguyên đơn mặt trước giáp với đường Phan Văn Trị có chiều ngang 05m là đủ so với giấy chứng nhận được cấp, mặt sau giáp cống thoát nước 04m, chiều ngang cũng đủ 05m so với giấy chứng nhận được cấp. Vì vậy, Hội đồng xét xử nhận thấy mặt trước đủ và mặt sau đủ thì không thể chừa lối thoát nước và tô tường hình tam giác (như vậy nước không thể thoát được và cũng không thể tô tường). Nhìn tổng thể diện tích đất thực tế đất của nguyên đơn sử dụng thiếu 1,05m² so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp, còn diện tích đất thực tế của bị đơn sử dụng thiếu 1,18m² so với giấy chứng nhận được cấp. Cụ thể: Mặt trước giáp với đường Phan Văn Trị chiều ngang 4,99m, thiếu 0,01m (05m – 4.99m) và mặt sau giáp cống thoát nước chiều ngang 4,97m, thiếu 0,03m (05m – 4.97m). Như vậy, diện tích đất thực tế sử dụng của nguyên đơn và bị đơn đều thiếu nhưng đất của bị đơn thiếu nhiều hơn đất nguyên đơn 0,13m. Do đó, nguyên cho rằng bị đơn lấn chiếm diện tích 0,5m² đất và đang sử dụng là không có cơ sở chấp nhận.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: nguyên đơn chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng; chi phí đo đạc nguyên đơn chịu 5.000.000 đồng, nguyên đơn đã nộp 6.000.000 đồng nên được nhận lại 1.000.000 đồng tại Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 175, Điều 176, Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 203 Luật đất đai; khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự;

Nghị quyết số 326/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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Bác đơn khởi kiện của bà Lý Thị Bạch Liên đối với bà Nguyễn Thị Phượng về việc đòi 0,5m² đất tại ấp Thị Tứ, thị trấn Phong Điền, huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ (kèm theo bản trích đo địa chính số 13/TTKTTNMT ngày 09/02/2021 của Trung tâm kỹ thuật Tài Nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ, Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ).

Án phí: bà Liên phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số AA/2016/001392 ngày 23/9/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Phong Điền.

Chi phí đo đạc, định giá: bà Lý Thị Bạch Liên phải chịu 5.000.000 đồng, bà Liên đã nộp 6.000.000 đồng nên được nhận lại 1.000.000 đồng tại Tòa án nhân dân huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND Tp. Cần Thơ;
- VKSND huyện Phong Điền;
- Chi cục THA.DS huyện Phong Điền;
- UBND thị trấn Phong Điền;
- Lưu HS (2b).

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

Nguyễn Tiến Thịnh

Hội thẩm nhân dân

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thanh Hải

Tạ Quang Đức

Nguyễn Tiến Thịnh