

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN CỜ ĐỎ  
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Số: 139/2019/DS-ST

Ngày: 16-8-2019

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 HUYỆN CỜ ĐỎ - THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Đăng Khoa

Các Hội thẩm nhân dân: 1/ Ông Nguyễn Xuân Quỳ

2/ Ông Nguyễn Hữu Thọ

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Phạm Thị Thanh Huyền.– Thư ký tòa án nhân dân huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ.

**Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ** tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Thanh Phượng – Kiểm sát viên.

Trong ngày 16 tháng 8 năm 2019, Tòa án nhân dân huyện Cờ Đỏ xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 225/2018/TLST-DS ngày 18 tháng 12 năm 2019, về việc “*Tranh chấp ranh giới giữa các bất động sản liền kề*”.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 152/2019/QĐXXST-DS, ngày 31 tháng 7 năm 2019, giữa các đương sự:

**Nguyên đơn:** Bà Trần Thị Cẩm H, sinh năm 1957 (có mặt).

Địa chỉ: ấp H, xã Đ, huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ.

**Bị đơn:** Ông Bùi Văn K, sinh năm 1950 (Có mặt).

Địa chỉ: ấp Đ, xã Đ, huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ.

**Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:**

Ông Bùi Thanh H, sinh năm 1974 (Từ chối tố tụng).

Địa chỉ: Ấp Đông Phước, xã Đông Hiệp, huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo đơn khởi kiện cùng các tài liệu có trong hồ sơ và tại phiên tòa nguyên đơn bà Trần Thị Cẩm H trình bày: Bà có đứng tên quyền sử dụng đất tại thửa đất số 330, tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc tại ấp Thới Hữu, xã Đông Hiệp, huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ, diện tích theo giấy chứng nhận là 330m<sup>2</sup> T và

363m<sup>2</sup> LNK. Nguồn gốc đất là do bà H nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Hai vào năm 2000. Khi lập hợp đồng chuyển nhượng có đo đạc thực tế đất và mặt ông K, ông Quãng Thanh Bình là người sử dụng đất liền kề đứng ra chỉ ranh và ký vào biên bản đo đạc. Ranh giới giữa bà và ông K được xác định bằng trụ đá đầu đất và cuối đất. Trong quá trình sử dụng đất, vào khoảng tháng 9/2018 bà phát hiện ông Bùi Văn K là người sử dụng đất liền kề tại thửa đất số 331 đã dời trụ đá trước đây giữa hai bên chạm lấn ranh qua đất của bà với diện tích lấn chiếm khoảng 120m<sup>2</sup>. Khi phát hiện bị lấn ranh bà H có yêu cầu ông K trả lại đất, nhưng ông K không đồng ý, sau đó bà H có khiếu nại đến Ủy ban nhân dân xã Đông Hiệp nhờ giải quyết, nhưng Ủy ban nhân dân xã Đ hòa giải không thành. Do vậy, bà H khởi kiện tại Tòa án yêu cầu ông K trả lại cho bà diện tích đất đã lấn chiếm là 120m<sup>2</sup> tại thửa đất số 330, tờ bản đồ số 02, tọa lạc hiện nay tại ấp Thới Hữu, xã Đông Hiệp, huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ. Tuy nhiên, quá trình hòa giải cũng như tại phiên tòa bà H thống nhất thay đổi yêu cầu khởi kiện yêu cầu ông Bùi Văn K trả lại cho bà H diện tích đất lấn chiếm theo kết quả đo đạc 83.2m<sup>2</sup>.

**Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ bị đơn ông Bùi Văn K trình bày:** Ông được Nhà nước cấp quyền sử dụng đất tại thửa đất số 331, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp T, xã Đ, huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ. Trước khi bà Trần Thị Cẩm H được Nhà nước cấp quyền sử dụng đất tại thửa đất số 330, thửa đất này là của bà Nguyễn Thị Hai. Ranh giới giữa ông với bà Hai được thỏa thuận bằng việc cắm ba cây trụ đá, một cây Bạch đàn do ông trồng. Những cây trụ đá được cắm là hai cây hai đầu và một cây ở giữa thành một hàng thẳng từ trước ra sau. Còn một cây Bạch đàn cũng được trồng giữa đất, thẳng với ba trụ đá. Đến khi bà Hai chuyển nhượng đất cho bà H, ông có ký tứ cận khi đo đạc và giữa ông với bà Hai có đứng ra chỉ ranh giới lúc chuyển nhượng cho bà H. Từ khi bà H nhận chuyển nhượng đến nay, ông vẫn sử dụng đúng với ranh đất đã thỏa thuận với bà Hai, cũng như việc chỉ ranh khi bà Hai chuyển nhượng cho bà H, ông không có di dời trụ đá lấn đất của bà H như bà H trình bày mà ông chỉ chạm thêm theo hàng trụ đá mà hai bên đã thống nhất trước đây. Nay bà H khởi kiện yêu cầu ông trả diện tích lấn chiếm 83.2m<sup>2</sup> ông không đồng ý. Ông yêu cầu được ổn định ranh đất theo hiện trạng thực tế giữa ông và bà Hường đã thống nhất trước đây và còn nguyên hiện trạng như xác định theo bản trích đo địa chính đo đạc thực tế.

#### **Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát:**

- Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng từ khi thụ lý vụ án đến trước khi nghị án đều thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tuy nhiên, thẩm phán có vi phạm thời hạn đưa vụ án ra xét xử.

- Về nội dung: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc cho rằng bị đơn lấn ranh đất với diện tích 83.2m<sup>2</sup> theo đo đạc thực tế là không có cơ sở. Dựa theo hiện trạng đo đạc thì đất của các đương sự đều bị thiếu so với giấy chứng nhận được cấp. Việc nguyên đơn cho rằng bị đơn di dời trụ đá lấn sang ranh đất của nguyên đơn là không có căn cứ, bị đơn không thừa nhận. Do diện tích đất của các bên đều thiếu so với giấy chứng nhận nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu

khởi kiện của nguyên đơn.

### NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

[1] Về Tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đất lấn chiếm do lấn ranh. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là tranh chấp ranh đất liền kề, đất tranh chấp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tòa án thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 9 Điều 25 Bộ luật Tố tụng dân sự, khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai năm 2013 và xác định đây là tranh chấp quyền sử dụng đất - Ranh giới giữa các bất động sản liền kề. Do đối tượng tranh chấp là quyền sử dụng đất thuộc huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ nên thẩm quyền giải quyết vụ án thuộc Tòa án nhân dân huyện Đờ, quy định tại Điều 35 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Về sự vắng mặt của đương sự: Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Bùi Thanh H có văn bản từ chối tham gia tố tụng được tòa án chấp nhận. Căn cứ vào Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án xét xử vắng mặt anh H.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn phải trả diện tích lấn chiếm theo đo đạc thực tế là  $83.2m^2$  tại thửa 330, tờ bản đồ số 02, đất toạ lạc tại ấp T, xã Đ, huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ. Xét thấy, tại bản trích đo địa chính do Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ thể hiện: Thửa đất 330 của nguyên đơn sử dụng có diện tích theo đo đạc thực tế là  $445,4m^2$  (chưa tính diện tích tranh chấp  $83.2m^2$ ) giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp là  $663m^2$  chênh lệch giảm  $217,6m^2$  so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp. Thửa đất 331 của bị đơn sử dụng diện tích theo đo đạc thực tế là  $1654m^2$  (chưa cộng diện tích tranh chấp), giấy chứng nhận được cấp là  $2043m^2$  chênh lệch giảm  $389m^2$  so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp. Xét nguyên nhân giảm diện tích tại các thửa đất trên một phần là do bị thu hồi làm lộ giao thông, cụ thể thửa 330 của bà H vào năm 2018 Ủy ban nhân dân huyện Cờ Đỏ ra quyết định số 2371 ngày 30/7/2018 thu hồi  $72,9m^2$  để làm lộ giao thông; Tại thửa 331 của ông K vào năm 2018 Ủy ban nhân dân huyện Cờ Đỏ ra quyết định số 1162 ngày 21/6/2018 thu hồi  $116,2m^2$  để làm lộ giao thông. Diện tích còn lại sau khi bị thu hồi còn lại thửa 330 là  $590,1m^2$  so với hiện trạng vẫn thiếu so với giấy  $144,7m^2$ , thửa 331 diện tích sau khi bị thu hồi còn lại  $1926,8m^2$  so với hiện trạng vẫn thiếu so với giấy  $272,8m^2$ .

[3] Xét thấy, nguồn gốc đất tại thửa 330 của bà H trước đây nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Hai; nguồn gốc thửa 331 của ông K là do cha mẹ để lại. Theo bà H khai khi nhận chuyển nhượng có đo đạc và xuống trụ đá đều có mặt ông K. Tuy nhiên, xét quá trình bà H được cấp quyền sử dụng đất thì không có hồ sơ đo đạc như bà H trình bày, mà chỉ có mặt giữa bên bán và bà H cùng các hộ tứ cận là ông Bình, ông K xác định ranh giới và xuống trụ đá như ông K đã thừa nhận là hàng trụ đá theo hiện trạng đo đạc. Hơn nữa ranh giới giữa thửa 330 và 331 được xác định là cây bạch đàn hiện hữu do ông K trồng ngay ranh từ khi bà Hai còn là chủ đất trước khi chuyển nhượng cho bà H, bên cạnh đó còn có căn nhà của

anh Hải cũng đã có trước khi bà H nhận chuyển nhượng đất của bà Hai. Nếu xét về diện tích đất bị thiếu tại thửa 330 của bà H cộng với diện tích tranh chấp cũng không đủ theo giấy, điều này chứng tỏ tại thời điểm các bên được cấp giấy chứng nhận không qua đo đạc cụ thể, xét các cây trụ đá ông K cắm mốc bổ sung cũng theo hàng trụ đá cũ mà hai bên xác định là ranh giới giữa thửa 330 và 331 không có dấu hiệu bị dịch chuyển như bà H trình bày. Trên cơ sở đó, tòa án không có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H đối với ông K, cần ổn định ranh đất theo hiện trạng được xác định theo bản trích đo địa chính do Trung tâm Kỹ thuật tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ lập ngày 26/6/2019.

[4] Quan điểm của Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Các đương sự có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đúng thực tế.

[6] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch theo quy định của pháp luật.

[7] Về chi phí, lệ phí xem xét thẩm định đo đạc và định giá tài sản: Do yêu cầu của nguyên đơn không được tòa án chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí, lệ phí xem xét thẩm định đo đạc và định giá tài sản theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Điều 4; Điều 5; Điều 6; Điều 35; Điều 228; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 175; Điều 176 Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ khoản 1 Điều 100; Khoản 1 Điều 166; khoản 1 Điều 203 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ vào Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban TH vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tranh chấp quyền sử dụng đất - ranh giới giữa các bất động sản liền kề với bị đơn.

3. Ổn định ranh đất giữa các đương sự theo hiện trạng đo đạc theo bản trích đo địa chính do Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường thành phố cần Thơ lập ngày 26/6/2019 (đính kèm).

4 Các đương sự tự liên hệ với Cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng với hiện trạng sử dụng đất theo thực tế theo quy định của pháp luật.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Trần Thị Cẩm H phải phải nộp số tiền 300.000 đồng, được khấu trừ tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu

số 001250 ngày 18/12/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ.

6. Về chi phí, lệ phí xem xét thẩm định đo đạc, định giá tài sản: Nguyên đơn phải chịu số tiền 3.000.000 đồng. Công nhận nguyên đơn đã nộp và chi xong.

7. Tuyên án công khai nguyên đơn, bị đơn có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án để yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm theo quy định của pháp luật. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hay kể từ ngày bản án được tổng đạt, niêm yết hợp lệ theo quy định của pháp luật.

*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 điều 6, 7 và điều 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 Cờ Đỏ;
- Chi cục THADS huyện Cờ Đỏ;
- Lưu HS.

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

**Nguyễn Đăng Khoa**

