

TÒA ÁN NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
HUYỆN P
THÀNH PHỐ CẦN THƠ

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 41/2024/DS-ST
Ngày: 24/7/2024
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 P, THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: bà Liêng Thị Hồng Hoa

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Nguyễn Hùng Phước

2. Ông Tạ Quang Đức

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

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện P, thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: bà Nguyễn Thanh Tuyền, Kiểm sát viên

Ngày 24 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện P, thành phố Cần Thơ, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 177/2023/TLST-DS ngày 16 tháng 10 năm 2023 về việc tranh chấp Ranh giới giữa các bất động sản liền kề, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số 90/2024/QĐXXST-DS ngày 03 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: ông **Võ Văn Ú**, sinh năm 1970

Địa chỉ: B ấp T, xã T, huyện P, thành phố Cần Thơ – Có mặt.

Người đại diện hợp pháp cho nguyên đơn: ông Phạm Ngọc T, sinh năm 1980, địa chỉ: E khu V, phường P, quận Ô, thành phố Cần Thơ (theo văn bản ủy quyền ngày 23/6/2022) – Có mặt.

- Bị đơn: ông **Bùi Quang V**, sinh năm 1944

Địa chỉ: B ấp T, xã T, huyện P, thành phố Cần Thơ – Vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp cho bị đơn: ông Bùi Minh L, sinh năm 1988, địa chỉ: B ấp T, xã T, huyện P, thành phố Cần Thơ (theo văn bản ủy quyền ngày 20/5/2022) – Có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. bà Trương Thị Đ, sinh năm 1949 – Có mặt

2. bà Bùi Thị L1, sinh năm 1977 – Có mặt

Cùng địa chỉ: B ấp T, xã T, huyện P, thành phố Cần Thơ.

Người làm chứng: bà Nguyễn Thị Kim O, sinh năm 1949, địa chỉ: B ấp T, xã T, huyện P, thành phố Cần Thơ – Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nguyên đơn – ông Võ Văn Ú trình bày: ông nhận thừa kế phần đất của cha là ông Võ Phước H gồm thửa 541, diện tích 1.551m² (ONT) và thửa 635, diện tích 545m² (ĐM), thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000221 ngày 18/10/1996, cập nhật sang tên ông ngày 20/7/2006. Năm 2008 ông sửa chữa lại căn nhà xây cách hàng rào giáp đất ông Bùi Quang V khoảng 01m. Đầu năm 2022 ông đi làm xa vắng nhà, ông V xây dựng căn nhà lấn sang phần đất của ông 0,4m dài 79,1m. Ông khởi kiện yêu cầu ông V tháo dỡ nhà trả lại phần đất lấn chiếm qua đo đạc diện tích 93,1m².

Bị đơn – ông Bùi Quang V có người đại diện hợp pháp là ông Bùi Minh L trình bày: phần đất thửa 737, diện tích 1.556m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00270 ngày 18/7/1998 cấp cho hộ ông Bùi Quang V. Giáp ranh thửa 737 là thửa 541 có mốc ranh rõ: phía trước là hồ chứa nước (năm 2009 gia đình ông đập hồ để xây nhà vẫn để lại mép đáy hồ làm ranh giới), chạy dọc hết đất thì tới mương, mỗi bên sử dụng ½ mương. Năm 2019, ông Võ Văn Ú xây hàng rào lấn qua đất ông V nên ông V gửi đơn cho Ủy ban nhân dân xã T giải quyết. Trước sự chứng kiến của cán bộ tư pháp, địa chính xã T hai bên thỏa thuận hàng rào phía trước đã xây thì giữ nguyên làm ranh, phía sau thì lùi về đất ông Ú 0,5m. Nay ông Ú khởi kiện cho rằng ông V lấn ranh thì ông V không đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Trương Thị Đ, bà Bùi Thị L1 trình bày: thống nhất ý kiến của ông L.

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. Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã tuân thủ quy định về quyền và nghĩa vụ. Về nội dung vụ án, giữa hai phần đất có hàng rào đã được xây dựng từ năm 2019, phần đất phía bên bị đơn đã xây dựng nhà trong một thời gian dài nhưng phía bên nguyên đơn cũng không phản đối. Thực tế, khi chưa cộng phần diện tích tranh chấp, vị trí A nguyên đơn đang sử dụng ổn định cộng với phần diện tích của nguyên đơn có tổng diện tích 1.512,4m² vẫn còn thiếu so với giấy chứng nhận được cấp, vì vậy cần ổn định phần đất vị trí A cho nguyên đơn. Đối với vị trí B, bị đơn sử dụng ổn định, trên đất tranh chấp bị đơn đã xây dựng nhà nhưng nguyên đơn cũng không có ý kiến phản đối, nay nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả

lại phần đất vị trí B là chưa có cơ sở chấp nhận. Đối với vị trí C, phần đất xung quanh phía sau giáp với các hộ tứ cận được cố định, không tranh chấp, giữa đất nguyên đơn và đất bị đơn có trụ đá để xác định ranh, bị đơn đang sử dụng phần đất này, cần thiết ổn định công nhận phần đất tại vị trí C cho bị đơn tiếp tục sử dụng. Như vậy, tổng diện tích bị đơn sử dụng nhiều hơn so giấy chứng nhận được cấp là $13,8m^2$, bị đơn có nghĩa vụ trả lại giá trị dôi dư cho nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Theo đơn khởi kiện ngày 27/6/2022 ông Võ Văn Ú yêu cầu ông Bùi Quang V tháo dỡ phần xây dựng để trả lại phần đất ngang 0,4m dài 79,1m. Tòa án nhân dân huyện P thụ lý vụ án tranh chấp Ranh giới giữa các bất động sản liền kề để giải quyết theo thẩm quyền.

[2] Theo kết quả đo đạc do nguyên đơn, bị đơn xác định ranh đất theo ý kiến của mỗi bên thì số đo hiện trạng sử dụng của các thửa đất như sau: Thửa 541 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Ú đứng tên có diện tích $1.551m^2$ nhưng diện tích qua đo đạc là $1.489,6m^2$, diện tích thực tế sử dụng bị thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là $61,4m^2$. Thửa 737 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do hộ ông V đứng tên có diện tích $1.556m^2$ nhưng diện tích thực tế qua đo đạc là $1.476,7m^2$, diện tích thực tế sử dụng thiếu $79,3m^2$, nếu cộng diện tích tranh chấp là $115,9m^2$ thì đất hai bên đều nhiều hơn so với quyền sử dụng đất được cấp.

[3] Phần đất hai bên sử dụng thửa 541, 737 giáp ranh nhau đều đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần lượt vào năm 1996, năm 1998, trong đó giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 541 của ông Ú có chiều ngang mặt trước là 19m, chiều ngang mặt sau là 20,5m, chiều dài giáp thửa 737 là 79,1m. Hiện ông Ú đang sử dụng chiều ngang 17,78m cộng thêm đoạn 0,9m đến hàng rào là 18,68m, nếu cộng cả phần vượt qua hàng rào, và một phần nhà của ông V thì chiều ngang này mới đủ 19,08m. Tuy nhiên, lược đồ giải thửa kèm theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời cấp cho ông V ngày 06/9/1996 thì chiều ngang mặt trước thửa 737 là 20m, chiều ngang mặt sau là 18,5m, chiều dài giáp thửa 541 là 79,1m. Hiện ông V sử dụng chiều ngang 18,56m, cộng thêm đoạn 0,4m đến hàng rào là 18,96m, nếu cộng phần vượt qua hàng rào 0,9m thì mới được 19,86m. Như vậy, chiều ngang mặt trước cả hai phần đất đều bị thiếu so với số đo thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nay nguyên đơn yêu cầu lấy đủ cạnh ngang mặt trước là 19m trong khi đất bị đơn bị thiếu là không có cơ sở chấp nhận.

[4] Theo trình bày của đại diện bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là thành viên trong hộ ông V thì phần đất hai bên có ranh giới từ mé sông (Rạch Xẻo T1) là hàng cây gòn chạy dọc theo mé hồ nước, hiện nay thì hàng cây đã chết, hồ nước đã bị đập bỏ nhưng vẫn còn nền đáy hồ nước. Năm 2019, hai bên từng phát sinh tranh chấp và đã thỏa thuận thống nhất ranh là hàng rào do ông Ú đã làm một phần phía trước vượt qua mé hồ 0,5m, còn phía sau thì cắm trụ đá lùi về bên đất ông Ú 0,5m. Lời trình bày này có cơ sở, phù hợp với hiện trạng phần đất hai bên đang sử dụng. Phía ông Ú cho rằng ông V xây nhà vào đầu năm 2022 lấn qua đất của ông 0,4m căn cứ vào chiều ngang mặt trước thửa 541 của ông bị thiếu, trong khi phần nhà của ông V không vượt qua hàng rào, còn hàng rào do ông Ú làm, đồng thời chiều ngang mặt trước đất của ông V cũng bị thiếu, do đó yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc bị đơn lấn ranh là không có cơ sở.

[5] Do phần đất tranh chấp nếu công nhận cho một bên thì sẽ bị dư so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp, vì vậy cần ổn định phần đất mỗi bên đang sử dụng; đối với phần đất trống chỗ con mương có cắm trụ đá ổn định theo thỏa thuận năm 2019, nhưng do diện tích nhiều hơn là $(1.476,7m^2 + 42,3m^2 + 50,8m^2) - 1.556m^2 = 13,8m^2$ nhưng nguyên đơn, bị đơn đều không yêu cầu đo đạc lại để xác định vị trí $13,8m^2$ này nên tiếp tục giao cho ông V sử dụng, ông V trả giá trị đất cho ông Ú bằng số tiền $13,8m^2 \times 500.000 \text{ đồng}/m^2 = 6.900.000$ đồng.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm, nguyên đơn chịu án phí không giá ngạch, bị đơn thuộc trường hợp người cao tuổi được miễn nộp án phí; nguyên đơn, bị đơn mỗi bên phải chịu chi phí đo đạc, định giá theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào Điều 175, Điều 176 Bộ luật Dân sự; khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 203 Luật đất đai; 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 và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Xác định ranh giới thửa 541 với thửa 737 như sau: công nhận phần đất tranh chấp diện tích $22,8m^2$ (tại vị trí A) thuộc quyền sử dụng đất của ông Võ

Văn Ú; công nhận phần đất tranh chấp diện tích 42,3m² (tại vị trí B), diện tích 50,8m² (tại vị trí C) thuộc quyền sử dụng đất của hộ ông Bùi Quang V.

Đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện P, thành phố Cần Thơ. (Kèm theo Bản trích đo địa chính số 265/TTKTTNMT ngày 22/3/2024 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C).

Ông Bùi Quang V có nghĩa vụ trả cho ông Võ Văn Ú số tiền 6.900.000 đồng (Sáu triệu chín trăm nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Chi phí đo đạc, định giá: nguyên đơn, bị đơn mỗi người nộp 3.000.000 đồng, ông Ú đã nộp tạm ứng 6.000.000 đồng nên ông V phải hoàn trả cho ông Ú 3.000.000 đồng.

Án phí dân sự sơ thẩm: miễn án phí cho bị đơn. Nguyên đơn nộp 300.000 đồng, chuyển tiền tạm ứng án phí tại phiếu thu số 0001664 ngày 16/10/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện P thành án phí.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Trong trường hợp bản án, quyết định 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, 7a, 7b 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 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND Tp. Cần Thơ;
- VKSND H. P;
- THA H. P;
- Lưu (HS - 2b).

Liêng Thị Hồng Hoa