

Bản án số: 105/2024/DSST

Ngày: 09/9/2024

“ *V/v tranh chấp ranh giới giữa các
bất động sản liền kề*”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN QUẬN Ô MÔN, THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên toà: Ông Phương Văn Chính.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Hồ Quốc Trung.
2. Bà Lê Thị Thu Nguyệt.

Thư ký phiên toà: Bà Hồ Thị Thu Hiền – Thư ký Tòa án.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân quận Ô Môn tham gia phiên toà: Bà Nguyễn Thị Huệ - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 06 và 09 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Ô Môn tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 54/2023/TLST-DS ngày 05 tháng 4 năm 2023 về việc “*Tranh chấp ranh giới giữa các bất động sản liền kề*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 214/2024/QĐXXST-DS ngày 21/8/2024, giữa các đương sự:

1/ Nguyên đơn: Ông **Bạch Văn L**, sinh năm 1966 (có mặt).

Địa chỉ: Khu vực Thới Hoà 1, phường TL, quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ.

Đại diện ủy quyền của nguyên đơn chị **Trần Thị Thanh Ng**, sinh năm 2002 (có mặt).

Địa chỉ: Số 26/4B khu vực 02, phường TN, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.

2/ Bị đơn: Bà **Võ Kim Th**, sinh năm 1970 (vắng mặt).

Ông **Võ Trí T**, sinh năm 1973 (có mặt).

Địa chỉ: Khu vực Thới Hoà 1, phường TL, quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ.

Đại diện uỷ quyền của bà **Võ Kim Th** có ông **Võ Trí T**, sinh năm 1973.

Địa chỉ: Khu vực Thới Hoà 1, phường TL, quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ.

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

3.1. Ông **Lê Thanh Hg**, sinh năm 1968 (có đơn xin vắng mặt).

3.2. Bà **Nguyễn Thị Tm**, sinh năm 1968 (có đơn xin vắng mặt).

3.3. Ông **Bạch Văn H**, sinh năm 1975 (có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: khu vực Thới Hòa 1, phường TL, quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Đại diện nguyên đơn bị đơn Ng trình bày: Ông L là chủ quyền sử dụng đất thửa 488, tờ bản đồ số 02, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H03293 cấp ngày 11/02/2009. Đất tọa lạc tại khu vực Thới Hòa 1, phường Thới Long, quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ. Liên kề với thửa đất của ông là thửa đất của ông Võ Văn Quời (là cha của ông T, bà Th). Bà Võ Kim Th được ông Quời tặng cho một phần đất liền kề với thửa đất của ông L phần phía trước giáp lộ giao thông nông thôn. Khi ông Quời chết thì ông Võ Trí T được nhận thừa kế phần đất của ông Quời giáp ranh với thửa đất của ông L liền kề phía sau thửa đất bà Th và giáp ranh với thửa đất của ông L, từ trước đến nay các bên đã cắm trụ ranh mốc bằng trụ bê tông rõ ràng. Bà Th và ông T cũng có xây dựng hàng rào cũng như cắm trụ đá ổn định từ khi ông Quời còn sống đến nay.

Thời gian gần đây ông L tiến hành xây dựng hàng rào thì bà Th tiến hành ngăn cản, vì bà Th cho rằng phần đất của bà Th còn nằm ngoài hàng rào bà Th xây dựng khoảng 0,4 – 0,5m. Quá bức xúc với hành vi ngang ngược của bà Th nên ông L khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân quận Ô Môn giải quyết những nội dung sau:

Buộc bà Võ Kim Thúy giao trả cho ông Bạch Văn L phần diện tích đất 22,8m² đồng thời di dời đường ống nước đang nằm dưới phần đất tranh chấp và ông Võ Chí T giao trả cho ông L phần đất có diện tích đất 13,6m². Thẻ hiện theo bản trích đo địa chính số 573/VPĐKĐĐ ngày 19/8/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai.

Bị đơn bà Võ Kim Th trình bày: Bà và ông L là có 02 phần đất liền kề với nhau, trên thửa đất giữa bà với ông L có trụ đá từ trước đến nay do cha bà với cha ông L cắm ranh. Hiện nay còn hiện trạng trụ ranh mốc giữa đất của bà với đất của ông L. Qua yêu cầu khởi kiện của ông L bà yêu cầu Tòa án thành lập Hội đồng đo đạc xuống phần đất của các bên để đo đạc xác định chính xác ranh mốc giữa các bên.

Bị đơn ông Võ Trí T trình bày: Giữa phần đất của ông với đất của ông L từ trước đến nay đã có trụ ranh. Nay ông yêu cầu được sử dụng theo ranh mốc đã có từ trước.

Tại phiên tòa: nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Ô Môn phát biểu quan điểm: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, của Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định.

Về nội dung vụ án: Nguyên đơn cho rằng phần đất của các bị đơn sử dụng là tăng so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp, cụ thể so với đất gốc của ông Quời được cấp năm 1991, thửa 491 tăng 136,6 m² thửa 901 tăng 503,7m², đất của bị đơn đang sử dụng là thiếu. Tuy nhiên, hiện nay xác định phần đất giáp ranh giữa các thửa đang tranh chấp là thửa 311 của bà Thúy, thửa 901 của ông T và thửa 488 của nguyên đơn.

Ngoài trích lục hồ sơ địa chính về nguồn gốc cũng như thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 311 của bà Thúy, Tòa án không có thu thập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 488 của nguyên đơn, thửa 491+901 được

cấp cho ông Võ Văn Quời vào năm 1991 và thủ tục chuyển quyền sử dụng đất từ ông Quời sang cho ông Võ Trí T vào năm 2022 nên không thể xác định được khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các đương sự có đo đạc và xác định ranh giới, mốc giới giữa các thửa đất hay không.

Tuy nhiên, trong vụ án này, các đương sự thừa nhận việc sử dụng đất là ổn định theo ranh giới từ lâu.

Theo hồ sơ thể hiện, ngày 11/02/2009, ông L được UBND quận Ô Môn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03293, diện tích đất 7.859 m² (có 300m² ODT), TĐĐ số 2, đất tọa lạc tại khu vực Thới Hòa 1, phường TL, quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ.

Đối với thửa 311 của bà Võ Kim Thúy và thửa 491, 901 của ông T, về nguồn gốc là của ông Võ Văn Quời. Theo hồ sơ trích lục từ Văn phòng đăng ký đất đai quận Ô Môn thể hiện: Ngày 23/7/1991, ông Võ Văn Quời được UBND huyện Ô Môn (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 001169, thửa đất 491, diện tích 1.970m² (loại đất T+LNK) và thửa 901, diện tích 1.300m² (2L), đất giáp ranh với thửa 488 của nguyên đơn ông Bạch Văn L. Ngày 23/3/2012, ông Quời lập hợp đồng tặng cho một phần diện tích đất tại thửa 491 cho bà Võ Kim Thúy, diện tích tặng cho là 688m² (ODT +CLN). Ngày 13/4/2012, bà Thúy được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02304, thửa đất 311, TĐĐ số 2, diện tích 688m² (có 50m² ODT). Vị trí đất bà Thúy được tặng cho giáp ranh với thửa 488 của ông L. Đối với phần đất còn lại của ông Quời là một phần thửa 491 và thửa 901 thì được chuyển quyền cho ông Võ Trí T vào năm 2022, trong đó có thửa 901 giáp ranh với thửa 488 của nguyên đơn ông Bạch Văn L.

Căn cứ vào bản trích đo địa chính số 573 ngày 19/8/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai thể hiện, qua đo đạc thực tế, thửa 488 của ông L có diện tích 7.859 m² (có 300m² ODT, 82,4m² đường giao thông), chưa tính phần diện tích đất tranh chấp là tương đương với diện tích đất nguyên đơn đã được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 11/02/2009. Thửa 311 của bà Thúy diện tích đo thực tế là 649,9m², thiếu 38,1m² (diện tích được cấp là 688m²).

Thời điểm lập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Thúy là phần giáp ranh với đất của ông L thì có đo đạc và xác định ranh giới giữa hai thửa đất. Theo bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 07/3/2012 khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Thúy có thể hiện chữ ký giáp ranh của ông Bạch Văn L. Chiều ngang cạnh giáp lộ thửa 311 là 15,3m, cạnh sau là 13,5m. Qua đo đạc thực tế thửa 311 có chiều ngang là 15m; cạnh sau là 13,28m, tổng diện tích đất thửa 311 qua đo đạc thực tế là 649,9m², thiếu 38,1m². Nếu cộng Tm phần tranh chấp tại vị trí B = 22,8m² thì phần đất của bà Thúy vẫn còn thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Mặc dù khi đối chiếu với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Quời được cấp năm 1991, thửa 491 (cũ) có diện tích 1.970m², hiện nay đo đạc tổng diện tích hai thửa 311 + 491 là có tăng so (tăng 136,6m²), thửa 901 tăng 503,7m² nhưng qua xem xét, đối chiếu về hình thể và sơ học thửa đất so với đo đạc thực tế thì có thể thấy phần diện tích đất tăng Tm là do chiều dài của cạnh thửa 491 và thửa 901 tăng so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1991 của ông Quời, chiều dài cạnh thửa 491 + 901 là 114m, đo đạc hiện nay là 131,78m).

Mặc khác, theo như hiện trạng trên phần đất giáp ranh các bên đang tranh chấp có một phần nhà tạm của ông Bạch Văn H xây dựng vào năm 2016. Tại Biên bản hòa giải cơ sở ngày 16/02/2023 thể hiện, phần hàng rào của bà Thúy xây dựng vào năm 2022, bên dưới phần đất tranh chấp là đường ống nước do bị đơn lắp đặt mà hiện nguyên đơn đang yêu cầu phải di dời cho thấy việc bị đơn trình bày khi xây hàng rào có chừa lại khoảng 2 – 3 tấc là có căn cứ.

Các bên đều xác định việc sử dụng đất trước nay đều ổn định, không có tranh chấp. Hiện nay nguyên đơn đang sử dụng đất diện tích tương đương so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp, nên việc cho rằng bị đơn lấn chiếm ranh đất là chưa đủ cơ sở, cần giữ nguyên hiện trạng như đang sử dụng.

Từ những phân tích trên, căn cứ các Điều 175 Bộ luật dân sự 2015; Điều 166, 203 Luật đất đai 2013, đề xuất:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn giao trả diện tích 22,8m² tại vị trí B; và 13,6m² tại vị trí A theo bản trích đo địa chính số 573 ngày 21/8/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện buộc bị đơn di dời đường ống dẫn nước dưới phần đất đang tranh chấp.

Về án phí, chi phí thẩm định, đo đạc: Các đương sự chịu theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] *Về quan hệ tranh chấp*: Theo đơn khởi kiện và các chứng cứ có trong hồ sơ cho thấy tranh chấp giữa các đương sự là “*Tranh chấp ranh giới giữa các bất động sản liền kề*” giữa cá nhân với cá nhân. Tranh chấp này được Bộ luật dân sự, Luật đất đai điều chỉnh, nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 9 Điều 26; Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] *Về thủ tục tố tụng*: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bạch Văn H, bà Nguyễn Thị Tm, ông Lê Thanh Hg có đơn xin vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] *Về nội dung*: Vào ngày 11 tháng 02 năm 2009 ông Bạch Văn L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 488, tờ bản đồ số 02, diện tích 7.859m² (trong đó 7.559m² L + 300m² T). Nguồn gốc thửa đất do ông bà, cha mẹ để lại. Qua đo đạc thực tế thửa đất 488 có diện tích 7.859m² (trong diện tích 7.859m² có phần đất lấn rạch).

Bị đơn bà Th và ông T đang sử dụng phần diện tích đất thửa 311 và 491 được nhận thừa kế từ ông Võ Văn Quời. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Quời được cấp ngày 23/7/1991, diện tích 1.970m², đến ngày 13/4/2012 bà Th được ông Quời tặng cho diện tích 688m², tách thành thửa 311, phần còn lại của thửa đất 941 là 1.282m². Qua đo đạc thực tế diện tích đất 941 là 1.456,7m² (dư 174,7m²), thửa 311 là 649,9m² (thiếu 38,1m²). Tổng diện tích thửa đất 311 và 941 là 2.106,6m² (dư 136,6m²). Diện tích thửa đất 901 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được

cấp 1.300m², qua đo đạc thực tế diện tích 1.803,7m² (dư 503,7m²).

Tuy nhiên, theo bản trích đo diện tích đất thửa 311 của bà Th thiếu 38,1m² là do vào thời điểm đo đạc bà Th và ông T không xác định được ranh đất nên bà Th yêu cầu đo từ hàng rào giáp ranh với ông L kéo qua ranh giữa bà với ông T là 15m cũng như chiều dài thửa đất của bà Th thì bà Th với ông T cũng xác định không đủ để cho thấy thửa đất 311 của bà Th là thiếu. Việc bà Th yêu cầu đo như vậy để thể hiện chiều ngang thửa đất của bà thiếu 0,3m trong khi thửa đất 491 của ông T lại dư rất nhiều so với diện tích đất được cơ quan Nhà nước cấp. Đối với thửa 488 của ông Bạch Văn L đang sử dụng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 7.859 m², diện tích thực tế theo bản trích đo là 7.859 m² nhưng có một phần đất lấn Rạch chạy dài hình cánh buồm hết thửa đất 273,15m. Điều này chứng tỏ diện tích đất thực tế ông L được cấp là thiếu rất nhiều. Trong khi liền kề với thửa đất của ông L là thửa đất của ông T lại dư.

Mặc khác trên thửa đất 488 của ông L có căn nhà của ông Bạch Văn H xây dựng từ năm 2016 trên phần đất mà các bên tranh chấp nhưng bà Th không có ý kiến hay khiếu nại gì. Đồng thời, bà Võ Kim Th cũng đã xây dựng tường rào vào năm 2022 giáp với thửa của ông L nhưng bà Th lại cho rằng từ hàng rào bà xây dựng bà còn một phần đất trống nằm ngoài hàng rào là vô lý. Bởi lẽ, tại phiên toà các bên đương sự cùng thừa nhận vào thời điểm bà Th xây dựng hàng rào thì giữa bà Th với ông Bạch Văn H có phát sinh tranh chấp, ông H không cho bà Th xây dựng hàng rào vì cho rằng bà Th xây dựng lấn lên phần đất của ông L mà ông H đang quản lý. Sau đó bà Th có đến gặp ông L để thương lượng cho bà Th xây dựng hàng rào nên ông L đồng ý cho bà Th xây. Từ đó cho thấy bà Võ Kim Th đã xây dựng hàng rào lên hết ranh đất của bà Th.

Từ những phân tích trên cho thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận.

[4] *Chi phí đo đạc định giá và lệ phí trích đo địa chính*: Tổng chi phí đo đạc và chi phí bản trích đo địa chính là 13.800.000 đồng (nguyên đơn đã tạm ứng và chi xong). Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu.

[5] *Về án phí dân sự sơ thẩm*: Bị đơn phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Điều 26, 35, 147, 227, 228, 271 và 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.
- Điều 158, 163, 164, 166 và 175 Bộ luật dân sự năm 2015;
- Điều 166, 203 Luật đất đai năm 2013;
- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14, ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bạch Văn L.

Buộc bà Võ Kim Thúy giao trả cho ông Bạch Văn L phần diện tích đất 22,8m² đồng thời di dời đường ống nước đang nằm dưới phần đất này và buộc ông Võ Trí T

giao trả cho ông Bạch Văn L phần đất có diện tích đất 13,6m². Thể hiện theo bản trích đo địa chính số 573/VPĐKĐĐ ngày 19/8/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai.

(Kèm theo bản trích đo địa chính số 573/VPĐKĐĐ ngày 19/8/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai)

Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Võ Trí T và bà Võ Kim Th mỗi người phải chịu 300.000 đồng *(Ba trăm nghìn đồng)*.

Trả lại cho ông Bạch Văn L 300.000 đồng *(Ba trăm nghìn đồng)* tiền tạm ứng án phí, lệ phí đã nộp theo biên lai thu số 0003945, ngày 29/3/2023 của Chi cục thi hành án dân sự quận Ô Môn.

Chi phí đo đạc, thẩm định, định giá và trích đo: Buộc ông Võ Trí T và bà Võ Kim Th mỗi người phải trả cho ông Bạch Văn L 6.900.000 đồng *(Sáu triệu chín trăm nghìn đồng)*.

Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật để yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ giải quyết lại theo thủ tục phúc thẩm.

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; Điều 7; Điều 9 Luật thi hành án dân sự và Điều 7a, 7b Luật sửa đổi bổ sung một số điều 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:

- VKSND Q.Ô Môn;
- Chi cục THADS quận Ô Môn;
- Đương sự;
- Người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phương Văn Chính