

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: 16/2024/DS-ST
Ngày: 02/4/2024
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 Lê Thanh Tùng

2. Ông Nguyễn Hùng Phước

- 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 Phạm Thị Anh Thư, Kiểm sát viên

Ngày 02 tháng 4 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 114/2023/TLST-DS ngày 03 tháng 7 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 30/2024/QĐXXST-DS ngày 04 tháng 3 năm 2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: bà Võ Thị H, sinh năm 1963

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

Bị đơn: bà Phạm Thanh H1, sinh năm 1974

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

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. bà Phạm Thanh T, sinh năm 1971

Địa chỉ: ấp B, xã L, thị xã L, tỉnh Hậu Giang – Vắng mặt.

2. bà Phạm Thị L, sinh năm 1977

Địa chỉ: ấp V, xã H, huyện G, tỉnh Kiên Giang – Vắng mặt.

3. bà Phạm Bích T1, sinh năm 1980

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

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nguyên đơn – bà Võ Thị H trình bày: khoảng năm 1987 bà nhận chuyển nhượng phần đất của ông Phạm Văn Đ (cha của bà Phạm Thanh H1). Bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00779 ngày 29/01/2012 thửa 1544, tờ bản đồ số 06, diện tích 570m². Phần đất của bà giáp ranh với thửa 1545, 1546 do bà H1 sử dụng. Năm 2015 bà xây dựng hàng rào thì bà H1 vẫn đồng ý, không tranh chấp, mốc ranh đã ổn định 36 năm nay. Tháng 3/2022 bà H1 không đồng ý ký giáp ranh để bà đo đạc đất làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất. Bà khởi kiện yêu cầu xác định ranh đất đúng theo diện tích bà được quyền sử dụng 570m².

Bị đơn – bà Phạm Thanh H1 trình bày: cha mẹ của bà là ông Phạm Văn Đ và bà Dương Kim H2 (đều đã chết năm 2012). Trước đây cha của bà chuyển nhượng cho bà H phần đất là 01 cái bờ (không rõ diện tích), quá trình sử dụng bà H lấn ranh và làm hàng rào. Mẹ của bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000593 ngày 03/6/1996 thửa 1445, 1546, diện tích 1.920m², tờ bản đồ số 06; mặc dù mẹ của bà không thống nhất ranh nhưng do không muốn tranh cãi nên không tranh chấp đòi lại. Nay bà H khởi kiện thì bà yêu cầu xác định ranh thẳng từ đầu bờ ra phía trước rạch Mương Điều như bà đã chỉ ranh đo đạc ngày 24/10/2023.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Phạm Thanh T, bà Phạm Thị L, bà Phạm Bích T1 trình bày: thống nhất ý kiến của bà H1 và đề nghị được vắng mặt khi Tòa án giải quyết vụ án tranh chấp ranh giới giữa các bất động sản liền kề giữa bà H với bà H1.

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, đất thực tế hai bên sử dụng đều thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nguyên đơn nhận chuyển nhượng đất không có diện tích, giấy tờ, do đó không chứng minh được bị đơn lấn ranh. Hiện phần đất của nguyên đơn đã có hàng rào cố định, trụ đá do em của nguyên đơn cắm, bị đơn cũng thống nhất trụ đá là điểm đầu bờ, cần giữ nguyên hiện trạng sử dụng, đề nghị chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Theo đơn khởi kiện ngày 01/12/2022 bà Võ Thị H yêu cầu xác định ranh đất thửa 1544 của bà với đất của bà Phạm Thanh H1. 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 1544 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà H đứng tên có diện tích 570m² nhưng diện tích qua đo đạc là 390,4m², diện tích thực tế sử dụng bị thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 179,6m². Thửa 1545, 1546 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Dương Kim H2 (là mẹ của bà H1) đứng tên có diện tích 1.920m² nhưng diện tích thực tế qua đo đạc là 1.825,1m², diện tích thực tế sử dụng thiếu 94,9m². Phần đất tranh chấp diện tích 36,2m² nếu cộng vào một trong các bên thì đất của hai bên đều thiếu.

[3] Nguyên đơn, bị đơn đều thống nhất nguồn gốc phần đất của bà H có nguồn gốc nhận chuyển nhượng từ ông Phạm Văn Đ (là cha của bà H1) nhưng không thống nhất về diện tích chuyển nhượng. Phần đất của hai bên đều được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 03/6/1996, thời điểm này ông Đ, bà H2 đều còn sống, không có tranh chấp ranh với bà H. Năm 2012, bà H đăng ký cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do không có đo đạc lại nên diện tích vẫn theo giấy cũ là 570m². Nay qua đo đạc thực tế theo mốc ranh do bị đơn xác định phạm vào phần hàng rào kiên cố của nguyên đơn xây dựng thì phần đất của bà H bị thiếu nhiều hơn so với diện tích bị thiếu đất của bị đơn. Do đó, nếu xác định ranh giới theo ý kiến của bà H1 sẽ ảnh hưởng đến công trình hàng rào qua định giá là 41.109.000 đồng. Đồng thời, việc bà H1 nêu cha của bà chuyển nhượng 01 cái bờ nhưng không biết diện tích cụ thể, nếu căn cứ vào đường ranh kéo thẳng sẽ không phù hợp về hiện trạng sử dụng, diện tích quyền sử dụng đất đã được cấp cho mỗi bên.

[4] Năm 2015 bà H xây dựng hàng rào và sử dụng ổn định đến năm 2022 mới phát sinh tranh chấp. Nay nguyên đơn cho rằng bị đơn lấn chiếm phần diện tích ngoài hàng rào 24,8m² là không có cơ sở. Phần đất của bị đơn cũng bị thiếu diện tích nên cũng không có căn cứ xác định phần đất nguyên đơn bị thiếu là do bị đơn lấn ranh. Vì vậy, cần ổn định diện tích mỗi bên đang sử dụng theo hàng rào nguyên đơn đã xây dựng mà bị đơn không ngăn cản, để làm ranh giới thửa đất.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm, nguyên đơn, bị đơn chịu án phí không giá ngạch, và 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 227 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 1545, thửa 1546 với thửa 1544 như sau: công nhận phần đất tranh chấp diện tích 24,8m² (tại vị trí A) thuộc quyền sử dụng đất của những người thừa kế của bà Dương Kim H2; công nhận phần đất tranh chấp diện tích 10,4m² (tại vị trí B), diện tích 1,0m² (vị trí C) thuộc quyền sử dụng đất của bà Võ Thị H;

Đất tọa lạc tại ấp N, xã N, huyện P, thành phố Cần Thơ. (Kèm theo Bản trích đo địa chính số 1502/TTKTTNMT ngày 25/12/2023 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ).

Chi phí đo đạc, định giá: nguyên đơn, bị đơn mỗi người nộp 2.500.000 đồng, bà H đã nộp tạm ứng 6.000.000 đồng nên bà H1 phải hoàn trả cho bà H 2.500.000 đồng. Bà H được nhận lại 1.000.000 đồng tại Tòa án nhân dân huyện P.

Án phí dân sự sơ thẩm: nguyên đơn, bị đơn mỗi người nộp 300.000 đồng; chuyển tiền tạm ứng án phí tại phiếu thu số 0001507 ngày 03/7/2023 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, đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết.

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