

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TRẦN VĂN THỜI
TỈNH CÀ MAU**

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

Bản án số: 342/2022/DS- ST
Ngày 29 tháng 12 năm 2022
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 HUYỆN TRẦN VĂN THỜI, TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán chủ tọa phiên toà: Ông Nguyễn Văn Hợp.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Việt Thắng.
2. Ông Huỳnh Văn Năm.

Thư ký Toà án ghi biên bản phiên toà: Bà Nguyễn Cẩm Hương, là Thư ký Toà án nhân dân huyện Trần Văn T. tỉnh Cà Mau.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Bà Phạm Huỳnh Trang - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 12 năm 2022 tại Toà án nhân dân huyện T, tỉnh Cà Mau đưa ra xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số: 449/2019/TLST-DS ngày 01 tháng 10 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: 55A/2022/QĐST- DS ngày 28 tháng 11 năm 2022; giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Bà Nguyễn Ngọc T1, sinh năm 1954; địa chỉ: Ấp R, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau; có mặt.
2. Ông Nguyễn Thành N, sinh năm 1980; địa chỉ: Ấp R, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau; vắng mặt.
3. Ông Nguyễn Trọng C, sinh năm 1982; địa chỉ: Ấp R, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau; vắng mặt.
4. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1984; địa chỉ: Ấp R, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của ông N, C, H: Bà Nguyễn Ngọc T1, sinh năm 1964; địa chỉ: Ấp R, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau; là người đại diện theo ủy quyền; có mặt.

- Bị đơn: Bà Lê Thị N1, sinh năm 1938; địa chỉ: Ấp R, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền bị đơn: Bà Trương Ngọc L, sinh năm 1968; địa chỉ: Ấp R, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau; là người đại diện theo ủy quyền; vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Bà Võ Bé N2 – Trợ giúp viên pháp lý Trung tâm Trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh C; có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Hoàng Văn C1, sinh năm 1971; địa chỉ: Ấp R, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau; vắng mặt.

2. Bà Trương Ngọc L, sinh năm 1968; địa chỉ: Ấp R, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau; vắng mặt.

3. Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1964; địa chỉ: Ấp R, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau; vắng mặt.

4. Bà Hoàng Xuân Đ; địa chỉ: Ấp R, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau; vắng mặt.

5. Bà Hoàng Xuân E; địa chỉ: Ấp R, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau; vắng mặt.

6. Bà Hoàng Xuân D; địa chỉ: Ấp R, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau; vắng mặt.

7. Bà Hoàng Xuân L1; địa chỉ: Ấp R, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 17/01/2014 và trong quá trình giải quyết vụ án bà Nguyễn Ngọc T1 là người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn trình bày:

Bà Nguyễn Ngọc T1 là vợ ông Nguyễn Văn Đ1. Bà T1 và ông Đ1 có 03 người con gồm ông Nguyễn Thâm N3, ông Nguyễn Trọng C và ông Nguyễn Văn H. Thửa đất số 246, 247 tờ bản đồ số 07 (số liệu năm 1993) nay là thửa số 47 tờ bản đồ số 05 (thể hiện theo kết quả đo vẽ) là do ông Nguyễn Văn S cho bà và ông Nguyễn Văn Đ1 vào năm 1985, diện tích 24.320m²; tọa lạc tại ấp R, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau. Năm 1995, ông Nguyễn Văn Đ1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 1997 ông Đ1 qua đời bà và các con tiếp tục canh tác phần đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ1. Tiếp giáp với đất của ông Đ1 về hướng bắc là đất của ông Hoàng Á, chồng bà Lê Thị N1. Ranh giới giữa hai thửa đất là bờ đất kéo dài từ mặt tiền tới mặt hậu. Khoảng năm 1985, ông S có cho ông Hoàng Á mượn một phần bờ có diện tích ngang 6m x dài 100m để trồng hoa màu, khi cho mượn không có giấy tờ, chỉ có người trong gia đình biết. Đến năm 2010 khi ông Á cho xáng mức đổ đất lên phần bờ thì phát sinh tranh chấp, mặt dù trước đó bà T1 có qua đòi lại phần bờ cho mượn nhiều lần, nhưng bà N1 không trả. Sự việc đã được chính quyền địa phương giải quyết nhưng không thành. Nay bà T1 là nguyên đơn đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn yêu cầu bà N1 và những người đang sử dụng đất là ông Hoàng Văn C1, bà Trương Ngọc L trả lại phần bờ đã được công nhận quyền sử dụng cho ông Đ1. Bà thống nhất với kết quả đo vẽ ngày 13 tháng 8 năm 2014 và không yêu cầu đo vẽ lại. Đối với cây trồng trên đất thì bà không tranh chấp mà thống nhất nếu phần đất được công nhận cho ai thì người đó được quyền sở hữu cây trồng. Thực tế hiện nay bà đã nhận lại và canh tác phần đất tranh chấp này.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là bà Trương Ngọc L trình bày: Ông Hoàng Á là chồng bà Lê Thị N1, ông Á và bà N1 có những người con gồm ông Hoàng Văn C1, bà Hoàng Xuân Đ, bà Hoàng Xuân E, bà Hoàng Xuân D, bà Hoàng Xuân L1. Thửa đất số 243, 244 tờ bản đồ số 07 (số liệu năm 1993) nay là thửa số

37, 39 tờ bản đồ số 05 tọa lạc tại ấp R, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau là của ông Hoàng Á nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn G (đã chết) năm 1971, diện tích 63.000m²; Phần đất này giáp ranh với đất của ông Nguyễn Văn S về hướng đông. Năm 1995 ông Á được cấp quyền sử dụng đất, năm 2013 ông Á qua đời. Trước khi ông Á qua đời có cho bà L và ông C1 một phần đất, trong đó có phần bờ ngang hơn 5m x dài 100m, vị trí bắt đầu từ cái đìa lát trở ra hậu. Trước đây bà L có nghe nói lại việc ông S và ông Á thỏa thuận với nhau chia phần bờ làm đôi theo chiều ngang, từ cái đìa lát trở ra hậu là của ông Á, từ cái đìa lát trở ra tiền là của ông S. Hiện phần bờ đang tranh chấp bà L và ông C1 đang quản lý. Bà N1 và bà L thống nhất với kết quả đo vẽ ngày 13 tháng 8 năm 2014 và không yêu cầu đo vẽ lại. Đối với cây trồng trên đất thì bà N1, bà L không tranh chấp mà thống nhất nếu phần đất được công nhận cho ai thì người đó được quyền sở hữu đối với các cây trồng này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Văn C1 trình bày: Ông thống nhất với lời trình bày của bà Trương Ngọc L; phần bờ có diện tích ngang hơn 5m x dài 100m, do ông Á cho vợ chồng ông; vợ chồng ông quản lý, sử dụng từ năm 1994 cho đến nay. Ông không đồng ý trả lại phần bờ trên theo yêu cầu của bà T1.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng, việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán chủ tọa từ khi thụ lý, đến khi đưa vụ án ra xét xử và tại phiên tòa Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; nguyên đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn trong vụ án thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình; bị đơn, người đại diện hợp pháp bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án vắng mặt không có lý do là không thực hiện đúng theo giấy triệu tập của tòa.

Về nội dung, đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; công nhận phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 471,1m² cho nguyên đơn có quyền quản lý và sử dụng.

NHẬN THẤY:

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

[1] Về thẩm quyền của Tòa án: Nguyên đơn khởi kiện cho rằng bị đơn đang canh tác phần đất giáp ranh của các nguyên đơn nên yêu cầu phải trả lại. Bị đơn cho rằng phần đất này của mình. Đây là *tranh chấp ranh giới giữa các bất động sản liền kề* theo khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Đất đang tranh chấp tọa lạc tại xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau nên theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

[2] Tại phiên tòa, bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt, mặc dù đã được Tòa án triệu tập xét xử hợp lệ. Áp dụng Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt những người nêu trên.

[3] Thửa đất số 246, 247 tờ bản đồ số 07 (số liệu năm 1993) tọa lạc tại xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau được UBND huyện T, tỉnh Cà Mau cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 28 tháng 02 năm 1995 cho ông Nguyễn Văn Đ1. Tiếp giáp

với thửa đất của ông Đ1 là thửa đất số 243, 244, 245 tờ bản đồ số 07; trong đó các thửa đất số 243, 244 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Hoàng A cũng vào ngày 28 tháng 02 năm 2015. Như vậy xét về pháp lý thì ông A, ông Đ2 đã được công nhận quyền sử dụng đất. Ông Đ1 chết, vợ của ông Đ1 là bà các con của ông A gồm bà Nguyễn Ngọc T1, ông Nguyễn Thành N, ông Nguyễn Trọng C, ông Nguyễn Văn H là người kế thừa quyền sử dụng đất của ông Đ1. Ông A chết, vợ và các con của ông A là bà Lê Thị N1, ông Hoàng Văn C1, bà Hoàng Xuân Đ, bà Hoàng Xuân E, bà Hoàng Xuân D, bà Hoàng Xuân L1 kế thừa quyền sử dụng đất của ông A. Ngoài tranh chấp này thì không còn tranh chấp nào liên quan đến quyền sử dụng hai thửa đất nêu trên nên Hội đồng xét xử chỉ xem xét trong phạm vi những người kế thừa quyền sử dụng đất của ông Đ1, ông A mà Tòa án thu thập được.

[4] Ngày 13 tháng 8 năm 2014, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện T (Nay là Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện T) đã trích đo địa chính thửa đất, qua đó xác định phần diện tích bà T1 đang tranh chấp với bà N1 có diện tích 350,9m². Trong khi đó, bà N1 cho rằng phần diện tích tranh chấp lớn hơn là 471,1m². Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự thống nhất diện tích tranh chấp là 471,1m² như sơ đồ bản vẽ trích đo. Tuy nhiên không có đương sự nào đề nghị đo vẽ lại. Về việc xác định phần đất tranh chấp thuộc thửa đất nào theo như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời đã có công văn đề Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Trần Văn T trả lời nhưng không đó phúc đáp trả lời. Do đó, Hội đồng xét xử chỉ căn cứ vào trích đo này và các tài liệu chứng cứ khác để giải quyết vụ án.

[5] Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 13 tháng 11 năm 2022, tính từ vị trí từ hướng tây đến hướng đông của thửa đất thì phần đất đang tranh chấp nằm giữa theo thứ tự phía trước là đất của bà T1 đang canh tác, tiếp theo là đất tranh chấp và cuối cùng lại là đất bà T1 đang canh tác. Theo lời khai của bà L là người đang trực tiếp canh tác trên đất tranh chấp thì trước đây giữa ông A và ông Đ1 có thỏa thuận chia đôi bờ trong đó ông Đ1 sử dụng phần bờ phía trước và ông A sử dụng phần bờ phía sau. Nếu như căn cứ theo lời khai này thì phần đất đang tranh chấp nằm hoàn toàn trên phần đất của ông A. Tuy nhiên, theo như kết quả xem xét thẩm định tại chỗ đã nêu trên thì phần này là nằm giữa hai phần đất bà T1 đang canh tác, không đúng như trình bày của bà L.

[6] Cũng theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện, đối với phần đất phía sau tiếp giáp với đất tranh chấp là đất do bà T1 sử dụng. Bà Hoàng Thị Đ3 là con của ông A cũng đang sử dụng đất của ông A và tiếp giáp với phần đất phía sau này. Ranh giới giữa bà Đ3 và bà T1 đang sử dụng là một bờ đôi và mỗi bên sử dụng ½ bờ đôi. Như vậy, nếu như ông A đã thỏa thuận với ông Đ1 về việc ông được sử dụng phần đất phía sau thì bờ đất bà T1 đang sử dụng phải là của bà Đ3. Nhưng rõ ràng phần đất này bà T1 đang sử dụng ổn định và không có tranh chấp gì. Mặt khác, căn cứ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đ1 và ông A thì ranh giới giữa đất của hai ông là đường thẳng kéo dài từ trước ra sau. Bà T1 đang sử dụng phần đất phía trước và phía sau nên phần đất đang tranh chấp phải thuộc thửa đất của ông Đ1. Từ những lập luận trên có đủ cơ sở để xác định phần đất đang tranh chấp có diện tích 471,1m² là của ông Đ1. Ông Đ1 đã chết nên vợ và các con của ông Đ1 có quyền

sở hữu quyền sử dụng đất này. Do đó, áp dụng khoản 5 Điều 166 Luật đất đai; Điều 175, Điều 176 Bộ luật dân sự cần buộc bà N1 cùng hai con là bà Trương Ngọc L, ông Hoàng Văn C1 là những người đang trực tiếp sử dụng đất tranh chấp có nghĩa vụ trả lại đất cho các đồng thừa kế của ông Đ1 gồm bà T1, ông N, ông C, ông H. Tuy nhiên, sau khi bản án dân sự thẩm của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời tuyên thì bà N1 cũng như những người đang quản lý, sử dụng đất tại thời điểm đó đã giao đất cho bà T1 canh tác. Quá trình giải quyết lại vụ án cũng như kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ thể hiện bà T1 đã canh tác phần đất tranh chấp. Vậy nên Hội đồng xét xử xét thấy không cần buộc bà N1 và ông C1, bà L trả đất mà chỉ cần công nhận quyền sử dụng đất là đã đảm bảo toàn quyền cho bà Nguyễn Ngọc T1, ông Nguyễn Thành N, ông Nguyễn Trọng C, ông Nguyễn Văn H.

[7] Trên phần đất đang tranh chấp có trồng chuối nhưng các đương sự thống nhất đất của ai thì người đó được sở hữu mà không có tranh chấp quyền sở hữu đối với số chuối này. Do đó hội đồng xét xử không xem xét về giá trị cũng như quyền sở hữu của cây trồng trên đất.

[8] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Tổng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 2.444.000 đồng. Bà T1 đã nộp tạm ứng trước. Tại phiên tòa bà T1 đồng ý chịu toàn bộ chi phí này nên ghi nhận sự tự nguyện của bà T1.

[9] Về án phí dân sự sơ thẩm: Áp dụng Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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, bà N1, bà L, ông C1 phải liên đới chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Tuy nhiên do bà N1 thuộc đối tượng được miễn nộp nên còn lại bà L, ông C1 phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 5 Điều 166 Luật đất đai; Điều 175, Điều 176 Bộ luật dân sự; Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội,

1. Xác định phần đất đang tranh chấp diện tích 471,1m² có tứ cận: phía bắc giáp đất bà Lê Thị N1, ông Hoàng Văn C1, bà Trương Ngọc L đang canh tác dài 75,5m +25,5m; phía nam giáp đất bà Nguyễn Ngọc T1 đang canh tác dài 75,5m +25,5m; phía đông giáp đất bà Nguyễn Ngọc T1 đang canh tác; phía tây giáp đất bà Nguyễn Ngọc T1 đang canh tác, là thuộc thửa đất đất số 47, tờ bản đồ số 05 tọa lạc tại ấp R, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau của ông Nguyễn Văn Đ1.

Bà Nguyễn Ngọc T1, ông Nguyễn Thành N, ông Nguyễn Trọng C, ông Nguyễn Văn H (người thừa kế của ông Nguyễn Văn Đ1) được quyền sở hữu quyền sử dụng phần đất này. Đất hiện do bà Nguyễn Ngọc T1 quản lý, sử dụng.

Hiện trạng có sơ đồ bản vẽ ngày 13/8/2014 kèm theo.

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Bà Nguyễn Ngọc T1 tự nguyện chịu 2.444.000 đồng. Bà T1 đã nộp xong.

3. Về án phí: Ông Hoàng Văn C1, bà Trương Ngọc L phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

H1 lại cho bà Nguyễn Ngọc T1 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí bà T1 đã nộp theo biên lai thu số 04692 ngày 20/02/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đối với đương sự vắng mặt thì thời hạn kháng cáo là 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

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 bị 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:

- Đương sự;
- VKSND H.Trần Văn Thời;
- CCTHADS H. Trần Văn Thời;
- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh Cà Mau;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Văn Hợp