TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN PHONG ĐIỀN** **THÀNH PHỐ CẦN THƠ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 33/2021/DS-ST
Ngày: 07 - 7 - 2021
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 PHONG ĐIỀN, THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Nguyễn Tiến Thịnh**

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông **Nguyễn Thanh Hải**

2. Ông **Nguyễn Hùng Phước**

- ***Thư ký phiên tòa***: Ông **Lê Văn Ban**, là Thư ký tòa án của Tòa án nhân dân huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: Bà **Trần Thụy Quốc Vang**, Kiểm sát viên.

Trong các ngày 09 tháng 6 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 82/2019/TLST-DS ngày 05 tháng 7 năm 2019 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 40/2021/QĐST-DS ngày 30 tháng 3 năm 2021, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **Lê Nhân Nghĩa**, sinh năm 1952; trú tại: số 233, ấp Mỹ Phước, xã Mỹ Khánh, huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ. Có mặt.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Phạm Xuân Thự - Luật sư thuộc Văn phòng Luật sự Thanh Bình, Đoàn Luật sư tỉnh Long An. Có mặt.

Bị đơn: Ông **Phùng Văn Hồng**, sinh năm 1956; trú tại: tổ 8, ấp Mỹ Lộc, xã Mỹ Khánh, huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ. Vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Lê Hoàng Đỉnh, sinh năm 1985. Có mặt.

2. Bà Lê Thị Kiều Trinh, sinh năm 1988. Vắng măt.

3. Ông Lê Quân Bình, sinh năm 1971. Vắng mặt.

4. Bà Nguyễn Thị Thanh Trang, sinh năm: 1969. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền cho bà Trang có ông Lê Phấn Khởi, sinh năm: 1975. Có mặt.

Cùng trú tại: số 233, tổ 5A, ấp Mỹ Phước, xã Mỹ Khánh, huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ.

5. Bà Nguyễn Thị Kim Châu, sinh năm: 1956. Vắng mặt.

6. Ông Phùng Văn Công, sinh năm: 1980. Vắng mặt.

7. Bà Nguyễn Thị Thùy Trang, sinh năm: 1982. Vắng mặt.

8. Bà Phùng Thị Điểm, sinh năm: 1984. Vắng măt.

9. Ông Trần Văn Toán, sinh năm: 1985. Vắng mặt.

Cùng địa chỉ: tổ 8, ấp Mỹ Lộc, xã Mỹ Khánh, huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ.

Người làm chứng:

1. Bà Lê Thị Xuân Hiền, sinh năm: 1963. Có mặt.

Địa chỉ: ấp Mỹ Phước, xã Mỹ Khánh, huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ.

2. Ông Lê Hồng Nguyên, sinh năm: 1966. Vắng mặt.

3. Ông Lê Hoàng Danh, sinh năm: 1970. Có mặt.

Cùng địa chỉ: ấp Mỹ Lộc, xã Mỹ Khánh, huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 15/6/2018, lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Lê Nhân Nghĩa trình bày:

Ông Nghĩa yêu cầu ông Hồng trả lại phần đất đã lấn chiếm, diện tích qua đo đạc thực tế là 69,5m^2. Phần đất tranh chấp trên thuộc một phần thửa 36, tờ bản đồ số 12 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00677 do UBND huyện Phong Điền cấp ngày 03/5/2007 cho ông Lê Nhân Nghĩa.

Về nguồn gốc đất: là do cha mẹ ông Nghĩa tặng cho. Tại thửa 36 có giáp với các thửa đất 34 + 35 + 55 của Hộ ông Phùng Văn Hồng đứng tên giấy quyền sử dụng đất. Trong quá trình sử dụng thì ông Hồng có lấn chiếm khoảng ½ mương và trồng các cây de nhánh (vươn cành) qua vì toàn bộ mương nước này là của ông Nghĩa lên bờ khoảng năm 1990. Ông Nghĩa đã nhắc nhở ông Hồng trồng cây thì phải mé nhánh không làm ảnh hưởng đến tưới tiêu, sản xuất

của ông Nghĩa. Đất này là của ông Nghĩa nên ông tự quyết định, do không thỏa thuận được nên ông Nghĩa khởi kiện ông Hồng.

Ông Nghĩa cho biết hiện tại trong hộ gồm có các thành viên sau: Lê Nhân Nghĩa; Lê Quân Bình; Lê Hoàng Đỉnh; Lê Thị Kiều Trinh; Nguyễn Thị Thanh Trang, Lê Phấn Khởi. Do bận công việc nên các thành viên trong hộ không tham dự hòa giải được. Đất cấp cho cá nhân ông Nghĩa, nên ông Nghĩa có toàn quyền quyết định đối với nội dung khởi kiện.

Về bản trích đo địa chính số 79/TTKTTNMT ngày 06/12/2019 của Trung tâm kỹ thuật Tài Nguyên và Môi trường, Sở Tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ thì ông Nghĩa thống nhất.

*** Bị đơn ông Phùng Văn Hồng trình bày trong quá trình giải quyết vụ án:**

Ông Hồng không đồng ý với yêu cầu của ông Nghĩa là trả lại đất lấn chiếm và cắt tỉa các cây trồng.

Phần đất tranh chấp diện tích khoảng 70m^2 là của ông Hồng thuộc các thửa đất 34 + 35 + 55 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00582 do Uỷ ban nhân dân huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ cấp ngày 08/02/2007 cho hộ ông Phùng Văn Hồng.

Về nguồn gốc đất: ông Hồng được mẹ ruột là bà Trần Thị Từ cho vào năm 1980, ông Hồng sử dụng ổn định từ đó cho đến nay. Giữa đất ông Hồng và ông Nghĩa giáp với nhau con mương, trước đây đã cắm trụ ranh (trụ đá) nhưng sau này bên ông Nghĩa đã di dời thời gian sau ông Hồng mới phát hiện nên xảy ra tranh chấp. Ông Hồng cho rằng mỗi người ½ mương, chứ không phải toàn bộ con mương là của ông Nghĩa, do trước đây ông Hồng còn làm ruộng có lấy nước để canh tác.

Ông Hồng cho biết các thành viên trong hộ gồm có: Phùng Văn Hồng, Nguyễn Thị Kim Châu, Phùng Văn Công, Nguyễn Thị Thùy Trang, Phùng Thị Điểm, Trần Văn Toàn. Ông đã thông báo các thành viên trong hộ là có tranh chấp ranh đất với ông Nghĩa, nhưng do bận công việc và ở xa nên không tham dự tại Tòa án được.

Về bản trích đo địa chính số 79/TTKTTNMT ngày 06/12/2019 của Trung tâm kỹ thuật Tài Nguyên và Môi trường, Sở Tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ thì ông Hồng thống nhất.

*** Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan**

Ông Đỉnh và ông Khởi là người đại diện cho bà Trang thống nhất với lời trình bày của ông Nghĩa và không có ý kiến gì thêm.

Luật sự bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn cho rằng:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Hồng chiều dài dư so với thực tế đo đạc, còn đất của ông Nghĩa đo đạc thực tế cũng dư nhưng dư ít hơn đất của ông Hồng.

- Tổng diện tích đất của ông Nghĩa thiếu 102m^2 và căn cứ vào lời trình bày của người làm chứng thì trụ đá (trụ ranh) cố định nên yêu cầu của ông Nghĩa là có cơ sở, còn lời trình bày của ông Hồng là không có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử công nhận 69.5m^2 đất tranh chấp cho ông Nghĩa.

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, xác định đúng quan hệ tranh chấp, đúng thẩm quyền nhưng vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã tuân thủ quy định về quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật. Về nội dung vụ án, căn cứ vào bản trích đo địa chính số 79/TTKTTNMT ngày 06/12/2019 của Trung tâm kỹ thuật Tài Nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ, đối chiếu với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nghĩa thì đất ông Nghĩa bị thiếu so với giấy là 102,3m^2; tương tự, đất của ông Hồng cũng bị thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng dụng đất là 70,9m^2. Do đó, yêu cầu khởi kiện của ông Nghĩa cho rằng ông Hồng lấn ranh đất của ông là không có căn cứ chấp nhận. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Lê Nhân Nghĩa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] *Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án*: Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Nhân Nghĩa yêu cầu bị đơn ông Phùng Văn Hồng trả lại phần đất lấn chiếm giáp ranh với đất của ông nên Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật là "Tranh chấp Ranh giới giữa các bất động sản liền kề". Phần đất tranh chấp tại ấp Mỹ Phước, xã Mỹ Khánh, huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ theo quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Đối với bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Tòa án đã thực hiện đầy đủ các thủ tục cần thiết để mở phiên tòa giải quyết vụ án, nhưng bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt không có lý do. Căn cứ Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đương sự theo quy định.

[3] Về nguồn gốc đất của nguyên đơn, ông Lê Nhân Nghĩa và bị đơn, ông Phùng Văn Hồng đều được cha mẹ tặng cho.

[4] *Xét về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn*:

Theo đơn khởi kiện của ông Lê Nhân Nghĩa cho rằng phần đất của ông giáp với đất của ông Phùng Văn Hồng, ông Hồng sử dụng lấn chiếm qua đất của ông 125,9m^2, qua đo đạc thực tế là 69,5m^2 nên ông yêu cầu ông Hồng trả lại phần đất này.

Theo kết quả đo đạc và bản trích đo địa chính số 79/TTKTTNMT ngày 06/12/2019 của Trung tâm kỹ thuật Tài Nguyên và Môi trường thì số đo thực tế của các thửa đất như sau:

- Thửa 36 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Hộ ông Nghĩa đứng tên có diện tích 2.464.0m^2 (loại đất CLN), qua đo đạc thực tế thì đất ông Nghĩa có diện tích thực tế 2.361,7m^2. Như vậy sau khi đo đạc thì đất của ông Nghĩa thiếu 102,3m^2 (2.464.0m^2 – 2.361,7m^2 = 102,3m^2).

- Thửa 34, 35 và 55 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Hộ ông Hồng đứng tên có diện tích 2.704.0m^2 (loại đất ONT + CLN), khi đo đạc thực tế thì đất ông Hồng có diện tích 2.633,1m^2. Như vậy, sau khi đo đạc thì đất ông Hồng thiếu 70,9m^2 (2.704.0m^2 – 2.633,1m^2 = 70,9m^2). Phần đất của ông Nghĩa tứ cạnh đều giáp ranh với các hộ khác nhau và các ranh giới này ông Nghĩa và các hộ giáp ranh tự thống nhất cắm ranh. Riêng phần ranh giới liền kề giữa đất ông Nghĩa và ông Hồng là cạnh chiều ngang, cụ thể như sau:

- Đối với phần đất của ông Nghĩa cạnh chiều dài bên phải từ lộ nông thôn nhìn vào theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 39m nhưng khi đo đạc thực tế thì là 39.67m. Như vậy dài hơn 0.67m, còn cạnh chiều dài bên trái từ lộ nông thôn nhìn vào theo giấy là 41.70m, nhưng khi đo đạc thực tế là 41.01m nếu cộng thêm phần tranh chấp với ông Hồng như ông Nghĩa yêu cầu thì đất của ông Nghĩa có các cạnh đều dài hơn so với giấy được cấp.

- Đối với phần đất của ông Hồng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cạnh chiều dài bên phải từ lộ nông thôn nhìn vào là 50.40m, đo đạc thực tế là 52.07m, còn cạnh chiều dài bên tay trái từ lộ nông thôn nhìn vào là 27.2m, đo đạc thực tế là 25.89m.

Đối chiếu với lời trình bày của người làm chứng, ông Danh cho rằng trước đây khi cấp đổi 302 thì đoàn đo đạc có đo phần đất cho ông Nghĩa cạnh chiều dài bên trái phía trong giáp với phần đất của ông, từ lộ nhìn vào dài hơn 06m nhưng thực tế là đất của ông và ông đang sử dụng, còn số liệu nằm trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nghĩa, nên thực tế ông Nghĩa không có bị mất phần đất đó.

Đối chiều lời trình bày của người làm chứng, bà Hiền thì trụ ranh giữa đất của bà, ông Nghĩa và ông Hồng là trụ ranh khác nhau vì đất của ông Hồng cạnh chiều ngang dài hơn đất của ông Nghĩa, còn ông Nghĩa khai có một trụ ranh là không phù hợp. Như vậy lời bà Hiền khai là phù hợp với thực tế bởi lẽ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phần giáp ranh giữa đất của ông

Hồng, ông Nghĩa không bằng nhau (tức cạnh chiều ngang đất ông Hồng dài hơn cạnh chiều ngang đất của ông Nghĩa trên cùng đường thẳng). Bên cạnh đó ông Nghĩa trình bày phần giáp ranh giữa đất của ông Nghĩa với ông Lê Thanh Bình (cạnh chiều ngang phía sau) là tự thỏa thuận cắm ranh nên chưa xác định chính xác là ông Hồng có lấn ranh phần đất của ông Nghĩa.

Mà tổng diện tích đất sử dụng thực tế so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho nguyên đơn và bị đơn cả hai đều thiếu. Do đó yêu cầu của ông Nghĩa cũng như Luật sư bảo vệ quyền lợi cho ông Nghĩa là chưa có cở sở chấp nhận.

[5] Việc đo đạc được tiến hành đúng quy định, có mặt các đương sự, vị trí do các bên chỉ, không ai có ý kiến khiếu nại gì và thống nhất với Bản trích đo địa chính số 79/TTKTTNMT ngày 06/12/2019 của Trung tâm kỹ thuật Tài Nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ. Tại phiên tòa nguyên đơn vẫn thống nhất với Bản trích đo địa chính này và đề nghị xét xử vắng mặt bị đơn theo quy định pháp luật.

[6] Theo lời khai của ông Nghĩa thì ông Hồng có trồng cây để de nhánh qua phần đất của ông, làm ảnh hưởng đến tưới tiêu, sản xuất. Tại biên bản hòa giải ở xã Mỹ Khánh ông Hồng cũng cam kết sẽ khắc phục những cây de qua phần đất của ông Nghĩa không làm ảnh hưởng đến việc sản xuất của ông Nghĩa. Đề nghị ông Hồng thực hiện đúng để đảm bảo quyền lợi của các bên.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do nguyên đơn là người trên 60 tuổi nên được miễn nộp tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban thường vụ Quốc Hội và Điều 2 Luật người cao tuổi.

[8] Về chi phí đo đạc, thẩm định tại chỗ hết 8.000.000 đồng. Nguyên đơn ông Nghĩa đã nộp 16.000.000 đồng, nên ông Nghĩa được nhận lại 8.000.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 175, Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 203 Luật đất đai; khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự;

Nghị quyết số 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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.

Tuyên xử: Bác đơn khởi kiện của ông Lê Văn Nghĩa đối với ông Phùng Văn Hồng về việc đòi 69,5 m^2 đất tại ấp Mỹ Phước, xã Mỹ Khánh, huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ (kèm theo bản trích đo địa chính số

79/TTKTTNMT ngày 06/12/2019 của Trung tâm kỹ thuật Tài Nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ, Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ).

Chi phí đo đạc, định giá: Ông Lê Nhân Nghĩa phải chịu 8.000.000 đồng, ông Nghĩa đã nộp xong. Ông Nghĩa được nhận lại 8.000.000 đồng tại Tòa án nhân dân huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ.

Án phí: ông Nghĩa được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận bản án hoặc bản án niêm yết theo quy định

Trong 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 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:
- Các đương sự;
- TAND Tp. Cần Thơ;
- VKSND huyện Phong Điền;
- Chi cục THA.DS huyện Phong Điền;
- UBND xã Mỹ Khánh;
- Lưu HS (2b).

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Tiến Thịnh

Hội thẩm nhân dân		Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa
Nguyễn Thanh Hải	**Nguyễn Hùng Phước**	**Nguyễn Tiến Thịnh**