

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN BÌNH THỦY
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Bản án số: 07 /2018/DSST

Ngày: 02 – 4 - 2018.

V/v: “*Tranh chấp ranh giới
bất động sản liền kề*”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN BÌNH THỦY, THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Phan Thúy Nguyên.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lý Thanh Bình;

2. Ông Đỗ Trọng Tuấn.

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Châu – Thư ký Tòa án nhân dân quận Bình Thủy, Thành phố Cần Thơ.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân quận Bình Thủy tham gia phiên tòa: ông Phạm Văn Tú – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 02 & 04 tháng 4 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Bình Thủy, Thành phố Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 171/2015/TLST-DS ngày 12 tháng 11 năm 2015 về “*Tranh chấp ranh giới bất động sản liền kề*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 90/2018/QĐXX-ST ngày 19 tháng 3 năm 2018, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* 1. Ông Nguyễn Văn Bé T.

2. Bà Hồ Thị Thu T.

Cùng địa chỉ: phường Hưng L, quận Ninh Kiều, Thành phố Cần Thơ.

Bà T ủy quyền cho ông Bé T – Văn bản ủy quyền ngày 10/6/2016.

2. *Bị đơn:* 1. Ông Nguyễn Văn Đ.

2. Bà Nguyễn Thị H.

Cùng địa chỉ: phường Long H, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ. Vắng mặt.

Đại diện ủy quyền: Ông Huỳnh Thành L. Văn bản ủy quyền ngày 19/5/2017.

3. *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Nguyễn Thị C. Địa chỉ: phường Long H, quận Bình Thủy, Tp Cần Thơ. Vắng mặt.

2. Ủy ban nhân dân quận Bình Thủy, Thành phố Cần Thơ. Vắng mặt.

4. *Người làm chứng:*

1. Ông Võ Văn T. Địa chỉ: phường Long H, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ. Vắng mặt.

2. Anh Thái Văn C. Địa chỉ: phường Long H, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.
Vắng mặt.

3. Ông Trần Văn T. Địa chỉ: phường Long H, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.
Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 12/10/2015 và quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn ông Nguyễn Văn Bé T trình bày:

Ông T và Bà T đứng tên quyền sử dụng đất số 03543 tờ bản đồ số 08, thửa 393, diện tích 980m², tọa lạc tại khu vực Bình Yên B, phường Long H, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ. Giáp ranh với đất của Ông T, Bà T là đất của ông Đ, bà H. Do Ông T không trực tiếp canh tác, sử dụng nên vào khoảng tháng 5/2015 ông Đ, bà H đã xây dựng bờ kè lấn qua mương đất của Ông T khoảng 90m². Sau đó, Ông T có làm đơn yêu cầu phường Long H giải quyết sự việc. Đến ngày 01/7/2015 Ủy ban nhân dân phường Long H có mở phiên hòa giải, theo đó giữa Ông T và ông Đ đã thống nhất sẽ xác định lại ranh đất. Ngày 13/8/2015 Ủy ban nhân dân phường có mời các bên đến đo đạc, cắm ranh, nhưng ông Đ không đến. Nay Ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn ông Đ, bà H tháo dỡ phần xây dựng bờ kè lấn chiếm phần đất của ông khoảng 90m² và buộc bị đơn phải chịu án phí theo qui định.

Tại biên bản tự khai ngày 17/12/2015 và quá trình tham gia tố tụng đại diện bị đơn – anh Lê Vũ T, ông Huỳnh Thành L trình bày:

Ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị H đứng tên quyền sử dụng đất tại các thửa gồm: thửa 242, 385, 158, 160, 161, 257 và 418. Giáp ranh với phần đất Ông T là phần đất mà trước đó ông Đ thỏa thuận mua một phần đất diện tích ngang 6,5m, dài 11,9m của ông Thái Văn L (bằng giấy tay, hiện ông L đã chết) để làm đường đi vào các thửa đất phía trong, thời điểm đó ông G (chủ đất cũ của thửa đất nguyên đơn Ông T) và ông L có xác định đường ranh đất là mương nước giáp với đất ông G, trên mương nước có ống bọng dẫn nước vào ruộng nằm trên đất của ông L, sau này ông Đ tiến hành xây tường rào trên phần đất giáp với đất của ông G. Còn việc Ông T sau này chuyển nhượng với ông G như thế nào thì ông không biết và khi ông T làm giấy đất thì ông cũng không có ký giáp ranh. Vì vậy, nay ông không đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn.

Tại biên bản tự khai ngày 19/9/2017 và quá trình tham gia tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Nguyễn Thị C trình bày: Vào năm 1999 bà có mua một phần đất ruộng của ông Đ, bà H với diện tích 901m² của thửa 418, nhưng hiện nay chưa tách thửa sang tên. Đối với phần đất tranh chấp ranh đất giữa Ông T và ông Đ thì không L quan gì đến thửa đất mà bà đã mua của ông Đ. Do đó, nay bà không có ý kiến gì, đồng thời yêu cầu Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đối với bà.

Tại công văn số 273/UBND-TD ngày 25/01/2018 của Ủy ban nhân dân quận Bình Thủy: Ủy ban nhân dân quận Bình Thủy không có ý kiến đối với trường hợp tranh chấp giữa Ông T và ông Đ. Đồng thời đề nghị được vắng mặt tại các phiên họp công khai chứng cứ, hòa giải và phiên tòa xét xử.

Tại các biên bản ghi lời khai ngày 11/12/2017 và ngày 18/12/2017 những người làm chứng anh Thái Văn C, ông Trần Văn T và ông Võ Văn T trình bày:

- Anh Thái Văn C (con ông Thái Ngọc L): Nguồn gốc đất của Ông T, ông Đ hiện tại là trước đây của ông G (đã chết) và ông L (cha của ông, đã chết). Trước đây ông G và ông L thống

nhất lấy con mương làm ranh đất và sử dụng chung, mỗi bên $\frac{1}{2}$ diện tích con mương, theo như trước đây thì diện tích chiều ngang con mương khoảng 5m đến 7 m, đầu trước con mương rộng hơn phần đuôi. Khi ông Đ mua phần đất phía trước để làm đường đi thì ông Đ đã lấp con mương bằng đất thùng, về sau khi làm lộ và bỏ cây cầu thì ông Đ lấp thêm con mương để thẳng bờ kè. Lần lấp thứ 2, ông Đ có cắm trụ bê tông cho thẳng ranh, bên dưới vẫn để đường nước phòng trường hợp đất bên kia lấp mương thì ông Đ vẫn có đường thoát nước để sử dụng.

- Ông Võ Văn T (con ông Võ Văn G): Ông T sinh sống từ nhỏ đến lớn tại thửa đất cạnh đất nguyên đơn Ông T, nguồn gốc đất của Ông T trước đây là đất của cha ông, giữa phần đất của Ông T và ông Đ hiện giờ thì từ trước đến nay có một con mương, con mương này có từ rất lâu, diện tích chiều ngang khoảng 10m, trước đây có 1 cây cầu bắc ngang con mương, con mương dùng để đưa nước vào các thửa ruộng phía trong.

- Ông Trần Văn T (người sống gần phần diện tích đất đang tranh chấp). Phần đất của Ông T và ông Đ nguồn gốc trước đây là đất của ông G và ông L, giữa hai phần đất có một con mương, con mương này có từ rất lâu (từ khi ông còn nhỏ), diện tích con mương khoảng 4m đến 7m, trước đây có một cây cầu bắc ngang qua con mương. Trong thời gian sử dụng thì ông Đ lấp con mương từ từ để sử dụng. Riêng đối với phần trình bày của Ông T (sau khi nghe cán bộ Tòa án đọc) thì ông thấy đúng, bởi vì Ông T là con ruột ông G.

Những người làm chứng yêu cầu được vắng mặt tại Tòa án, vì lý do tuổi cao nên việc đi lại khó khăn.

Vụ án đã được hòa giải nhiều lần nhưng không thành, nên đưa ra xét xử.

Tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Tuy nhiên, rút một phần về diện tích tranh chấp, nay chỉ yêu cầu diện tích tranh chấp theo như bản trích đo địa chính với diện tích thiếu khoảng $64m^2$ so với đơn khởi kiện là $90m^2$.

Đại diện bị đơn cho rằng trước đây ông Đ có sang lấp một phần con mương nhưng chỉ sang lấp phần thuộc quyền sử dụng của ông Đ nên không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn.

Ý kiến của Kiểm sát viên: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đúng quy định của pháp luật về tố tụng. Về nội dung vụ án: căn cứ vào các chứng cứ hợp pháp có tại hồ sơ đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

Nguyên đơn Ông T, Bà T đứng tên quyền sử dụng đất thửa 393, giáp ranh đất của nguyên đơn Ông T, Bà T là đất của ông Đ, bà H. Trong quá trình sử dụng đất nguyên đơn cho rằng bị đơn ông Đ, bà H đã lấn ranh chiếm qua đất ông, nên nguyên đơn có đơn khởi kiện, xác định quan hệ pháp luật là “Tranh chấp ranh giới bất động sản liền kề” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại Khoản 9 Điều 26, Điều a khoản 1 Điều 35 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[1] Về tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và những người làm chứng có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Nên chiếu theo Điều 227 BLTTDS HĐXX tiến hành đưa vụ án ra xét xử theo qui định.

[2] Xét yêu cầu của phía nguyên đơn:

Tại phiên tòa, nguyên đơn Ông T rút một phần yêu cầu khởi kiện vì thực tế đất ông chỉ thiếu 64m^2 , theo đơn khởi kiện ông yêu cầu là 90m^2 . Như vậy, đối với vị trí D (theo bản trích đo địa chính ngày 03/10/2016) có diện tích 44.5m^2 , HĐXX không xem xét và chấp nhận một phần rút khởi kiện của nguyên đơn.

Về yêu cầu nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03543 của nguyên đơn và tại các lần hòa giải tại địa phương cũng như thỏa thuận bên ngoài thì bị đơn ông Đ thống nhất trả lại phần đất đã lấn, nhưng do các bên không thống nhất với nhau về giá cả, từ đó dẫn đến việc thương lượng không thành. Nhưng về sau thì ông Đ nói ngược lại và cho rằng không có lấn ranh, trong khi đó, những người dân sinh sống tại địa phương, ai cũng biết việc ông Đ có san lấp dần con mương. Nên căn cứ vào những vấn đề trên buộc bị đơn ông Đ trả lại diện tích đã lấn chiếm khoảng 64m^2 .

Người đại diện bị đơn ông Long thừa nhận ông Đ có san lấp con mương 02 lần nhưng chỉ sang lấp phần đất phía ông Đ chớ không lấn qua đất của Ông T. Nên không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn.

Hội đồng xét xử xét thấy:

Căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hai bên đương sự và diện tích đo đạc thực tế theo Bản trích đo địa chính ngày 03/10/2016 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường thì diện tích thực tế đất của cả hai đương sự đều thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Riêng đối với thửa đất số 418 ông Đ đã bán cho bà Chơn một phần (diện tích 901m^2) nhưng chưa tách thửa sang tên, khi đo đạc thì do bị đơn ông Đ không chỉ nên không đo, tuy nhiên sau khi cộng cả diện tích của phần này vào thì diện tích đất thực tế của bị đơn vẫn thiếu so với diện tích trong giấy.

Do đó, căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các đương sự sẽ không chính xác. Vì vậy Hội đồng xét xử căn cứ vào các chứng cứ trong hồ sơ vụ án để xem xét giải quyết.

Trong hồ sơ vụ án, các đương sự có nêu một số người làm chứng:

- Ông Thái Văn C là con của ông Thái Ngọc L (ông L đã chết – là chủ đất cũ của bị đơn) trình bày, phần đất của Ông T và ông Đ hiện đang sử dụng có nguồn gốc trước đây của ông G và ông L, giữa phần đất của ông G và ông L có một con mương, diện tích ngang khoảng 5m đến 7m, trước đây ông G và ông L thống nhất con mương là để sử dụng chung. Sau này ông Đ có mua của ông L diện tích ngang 6,5m, dài 11,9m (phần đất cặp bên ranh mương) để làm đường đi vào các thửa đất phía trong.

- Ông Trần Văn T là người dân sống gần thửa đất hai bên tranh chấp trình bày, giữa phần đất của Ông T (nguồn gốc trước đây là đất của ông G) và ông Đ có một con mương, diện tích chiều ngang khoảng 4m đến 7m, con mương này có từ rất lâu đời (từ khi ông còn nhỏ), trước đây con mương này dùng để sử dụng chung và đưa nước vào các thửa ruộng phía trong. Nhưng thời gian sau này ông thấy ông Đ đã sang lấp một phần.

- Ông Võ Văn T là con ông Võ Văn G (ông G đã chết – là chủ đất cũ của nguyên đơn) trình bày, ông sống ở đây từ nhỏ đến nay, nguồn gốc đất của Ông T trước đây của cha ông là ông G, giáp ranh đất là đất của ông L (hiện nay là ông Đ) có một con mương, diện tích ngang khoảng 10m, có một cây cầu, con mương sử dụng để dẫn nước vào các thửa ruộng phía trong.

Trong những người làm chứng thì ông C, Ông T là con ruột của chủ đất cũ và họ là những người sinh sống từ nhỏ đến lớn tại gần thửa đất tranh chấp.

Như vậy, xét về lời khai của họ thì về nguồn gốc con mương cũng như quá trình sử dụng những người làm chứng đều khai đã hình thành từ rất lâu và trước đây con mương dùng sử dụng chung, để đưa nước vào các thửa ruộng phía trong.

Tại phiên tòa, nguyên đơn và đại diện bị đơn thừa nhận về nguồn gốc con mương như lời trình bày của những người làm chứng là đúng và ngoài con mương này ra thì bị đơn không có đường nào khác để dẫn nước vào ruộng. Do đó, lời khai của những người làm chứng là có căn cứ đáng tin cậy.

Nguyên đơn Ông T cho rằng con mương này thuộc quyền sử hữu của phía bên đất của nguyên đơn, vì trước đây các bên đã thỏa thuận cọc mốc, ranh giới. Song, đây chỉ là phần trình bày không có gì để chứng minh là hai bên có thỏa thuận về quyền sử dụng cụ thể đối với con mương.

Xét về Tờ sang nhượng ngày 25.12.1996 (giấy tay) bị đơn ông Đ mua của ông L, nguyên đơn Ông T cho rằng đối với tờ mua bán giấy tay của bị đơn là không hợp pháp, bởi vì trước đây ông L bán cho ông Đ thì ông L không được quyền sở hữu đối với phần đất này. Nhưng tại xác nhận ngày 20/8/2015 của người làm chứng ông Thái Văn C (con ông L) thừa nhận có việc mua bán này, nên việc ông Đ có mua một phần đất (cấp ranh mương) của ông Thái Văn L để làm đường đi là có thật.

Xét về hình thể ranh đất trước đây và hiện tại, căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ông T, cũng như tại tờ mua bán đất bằng giấy tay của ông Đ thể hiện ranh mương giữa hai phần đất là thẳng, nhưng sau khi đo đạc và tại bản trích đo địa chính thì hình thể ranh mương có sự thay đổi. Như vậy, có căn cứ bị đơn ông Đ đã sang lấp, lấn qua một phần con mương (đại diện bị đơn cũng thừa nhận có sang lấp 02 lần) nên hình thể không còn như hiện trạng ban đầu là có cơ sở.

Tuy nhiên, về diện tích chiều ngang của con mương, người làm chứng Ông T khai diện tích ban đầu con mương ngang khoảng 10m, nguyên đơn Ông T thống nhất, còn những người làm chứng khác (anh C, ông T) khai diện tích ngang khoảng 4m đến 7 m và 6m đến 7m (các đương sự thừa nhận phần đầu con mương rộng hơn phần đuôi). Đại diện bị đơn khai không biết diện tích bao nhiêu, nhưng thừa nhận có sang lấp nhiều lần và hiện nay con mương không còn hiện trạng nguyên như ban đầu. Hơn nữa, phần bờ phía bên ông Đ đã sang lấp nên Ông T cho rằng phần bên bờ đất của ông chịu sự ảnh hưởng của dòng nước chảy sẽ bị lở mòn theo tự nhiên là phù hợp. Do đó, nếu tính diện tích chiều ngang con mương theo hiện tại thì sẽ thiệt thòi cho nguyên đơn. Do vậy, không có căn cứ để xác định được diện tích chiều ngang của con mương hiện tại và trước đây chính xác là bao nhiêu. Vì vậy, theo như các lời khai của những người làm chứng và cũng như phân tích trên, nghĩ nên cần chia đôi diện tích tranh chấp (vị trí C tại bản trích đo địa chính ngày 03/10/2016). Do đó, cần chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông T, Bà T và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát.

Do ông Đ đã xây tường rào cố định, nhiều lần tại các phiên tòa, HĐXX đã động viên các đương sự thỏa thuận về giá trị đối với diện tích đất tranh chấp theo hướng có lợi cho các đương sự, nhưng bị đơn ông Đ không có thiện chí. Nên bị đơn phải tháo dỡ một phần bờ kè đã xây dựng để trả lại diện tích lấn chiếm cho nguyên đơn.

[3]. Về án phí và lệ phí đo đạc: Các đương sự nguyên đơn và bị đơn mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ chi phí đo đạc, định giá và chịu án phí dân sự sơ thẩm theo qui định.

Bởi các lẽ trên, Hội đồng xét xử

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ, áp dụng:

- Khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, 147, 227 và 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- Điều 246 Điều 248 Bộ luật dân sự năm 2015;
- Nghị quyết 326/2016-UBTVQH 14 ngày 30/12/2016.

Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Bé T, bà Hồ Thị Thu T đối với bị đơn ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị H về việc tranh chấp ranh giới bất động sản liền kề.

1. Xác định phần đất tranh chấp có diện tích 62m² tại vị trí C theo Bản trích đo địa chính của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường ngày 03/10/2016, nguyên đơn ông Nguyễn Văn Bé T, bà Hồ Thị Thu T và bị đơn ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị H mỗi bên được quyền sử dụng một phần hai, cụ thể:

- Ông T, Bà T được quyền sử dụng diện tích 31m² (phần phía đầu ngang qua 2.28m, phần đuôi ngang qua 1m).

- Ông Đ, bà H được quyền sử dụng diện tích 31m² (phần phía đầu ngang qua 1.94m, phần đuôi ngang qua 1m).

Đất tranh chấp được chia đôi dọc theo chiều dài thửa đất, phần được phân chia của mỗi người giáp với phần đất của mình.

Buộc bị đơn ông Đ, bà H phải có trách nhiệm tự tháo dỡ tường kè xây dựng để trả lại diện tích 31m² cho nguyên đơn.

(Kèm theo Bản trích đo địa chính ngày 03/10/2016 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường).

2. Về án phí dân sự và lệ phí đo đạc, định giá sơ thẩm:

- Án phí dân sự sơ thẩm là 604.000 đồng (làm tròn số). Nguyên đơn, bị đơn mỗi người phải chịu 302.000 đồng (ba trăm lẻ hai ngàn đồng). Khấu trừ tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 006249 ngày 06/11/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ, nguyên đơn nộp thêm 102.000 đồng (một trăm lẻ hai ngàn đồng).

- Lệ phí đo đạc, định giá 10.885.000 đồng. Nguyên đơn, bị đơn mỗi người phải chịu 5.442.500 đồng (năm triệu bốn trăm bốn mươi hai ngàn năm trăm đồng). Nguyên đơn đã nộp đủ số tiền này, nên buộc bị đơn phải hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền 5.442.500 đồng (năm triệu bốn trăm bốn mươi hai ngàn năm trăm đồng).

3. Nguyên đơn, bị đơn được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án – người liên quan vắng mặt, thời hạn kháng cáo 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết, 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, 7 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”.

Nơi nhận:

- Đường sự;
- VKSND Q.BT;
- CQ THADS Q.BT;
- TAND TPCT;
- Lưu;

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Phan Thúy Nguyên