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

Bản án số: 02/2023/DS-ST
Ngày: 08-3-2023
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 CỜ ĐỎ, THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Phan Thành Sang**

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông **Nguyễn Hữu Thọ**
2. Ông **Phạm Hồng Lưu**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Giai Thoại** – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ tham gia phiên toà: Ông **Nguyễn Công Khánh**, ông **Lưu Quốc Phú** – Kiểm sát viên.

Trong ngày 08 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cờ Đỏ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 28/2021/TLST-DS ngày 25 tháng 3 năm 2021 về *"Tranh chấp ranh giới giữa các bất động sản liền kề"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 18/2023/QĐXXST-DS ngày 03 tháng 02 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Phạm Văn U**, sinh năm 1971 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp A, xã T, huyện C, TP.Cần Thơ.

2. Bị đơn: Ông **Nguyễn Văn H**, sinh năm 1965 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp A, xã T, huyện C, TP.Cần Thơ.

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

3.1. Bà **Phạm Thị C**, sinh năm 1959

Địa chỉ: Ấp A, xã T, huyện C, TP.Cần Thơ.

3.2. Bà **Phạm Thị Đ**, sinh năm 1960

Địa chỉ: Ấp A, xã T, huyện C, TP.Cần Thơ.

3.3. Bà **Phạm Thị C**, sinh năm 1968

Địa chỉ: Ấp A, xã T, huyện C, TP.Cần Thơ.

3.4. Bà **Phạm Ngọc G**, sinh năm 1968

Địa chỉ: Khu vực Ph, phường T, quận T, TP.Cần Thơ.

3.5. Bà **Phạm Ngọc M**, sinh năm 1979

Địa chỉ: Ấp A, xã T, huyện C, TP.Cần Thơ.

Đại diện theo ủy quyền của bà Coi, bà Đấu, bà Cước, bà Giang, bà Mai: Ông **Phạm Văn U**, sinh năm 1971 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp A, xã T, huyện C, TP.Cần Thơ.

(Theo văn bản ủy quyền ngày 25/01/2021)

3.6. Ông **Phạm Văn C**, sinh năm 1973 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp A, xã T, huyện C, TP.Cần Thơ.

3.7. Bà **Nguyễn Thị O**, sinh năm 1955 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp A, xã T, huyện C, TP.Cần Thơ.

3.8. Ông **Nguyễn Văn M**, sinh năm 1956 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp Thạnh Hưng, thị trấn Cờ Đỏ, huyện Cờ Đỏ, TP.Cần Thơ.

3.9. Ông **Nguyễn Văn N**, sinh năm 1956

Địa chỉ: Ấp Ph, thị trấn T, huyện V, TP.Cần Thơ.

Đại diện theo ủy quyền: Ông **Nguyễn Văn D (G)**, sinh năm 1964 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp A, xã T, huyện C, TP.Cần Thơ.

(Theo văn bản ủy quyền ngày 20/7/2022)

3.10. Ông **Nguyễn Văn N**, sinh năm 1958 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp A, xã T, huyện C, TP.Cần Thơ.

3.11. Ông **Nguyễn Văn A**, sinh năm 1962 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp A, xã Th, huyện C, TP.Cần Thơ.

3.12. Ông **Nguyễn Văn D (G)**, sinh năm 1964 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp A, xã T, huyện C, TP.Cần Thơ.

3.13. Bà **Nguyễn Thị Út L**, sinh năm 1976 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp X, xã A, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

3.14. Ông **Nguyễn Văn R (R)**, sinh năm 1977 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp Th, xã Tr, huyện C, TP.Cần Thơ.

3.15. Bà **Nguyễn Thị Út N**, sinh năm 1981 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp Th, thị trấn C, huyện C, TP.Cần Thơ.

3.16. Bà **Nguyễn Thị Ngọc Tr**, sinh năm 1979 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp Ph, thị trấn T, huyện V, TP.Cần Thơ.

3.17. Anh **Nguyễn Thế H**, sinh năm 1997 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp Ph, thị trấn T, huyện V, TP.Cần Thơ.

3.18. Anh **Nguyễn Thế H**, sinh năm 2000 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp Ph, thị trấn T, huyện V, TP.Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Phạm Văn U trình bày:

Ông Phạm Văn Hưởng (chết tháng 02/2005) và bà Lê Thị Phụng (chết tháng 6/2005) là vợ chồng. Ông bà có với nhau 07 người con, gồm ông tên Phạm Văn U và các anh chị em là Phạm Thị C, Phạm Thị Đ, Phạm Thị C, Phạm Ngọc G, Phạm Ngọc M, Phạm Văn C.

Trong lúc còn sống, ông Hưởng, bà Phụng tạo lập được diện tích đất tại các thửa đất 1375, 578, 566, 569,755, 1397, 1037. Các thửa đất này chỉ mới được đăng ký quyền sử dụng đất chứ chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (tại hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng ruộng đất số: 107 do ông Phạm Văn Hưởng đứng tên đăng ký).

Trong các thửa đất nêu trên, thửa đất số 1037, diện tích 1.125m^2, MĐSD: ONT + CLN, tọa lạc tại ấp A, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ được ông Hưởng, bà Phụng sử dụng ổn định từ khi tạo lập đến khi ông Hưởng, bà Phụng chết vào năm 2005. Sau khi ông Hưởng, bà Phụng chết thì ông được các anh chị em thống nhất cho quản lý, sử dụng đất nhưng do hoàn cảnh kinh tế gia đình gặp khó khăn nên ông đã đi nơi khác làm ăn đến năm 2018 mới về lại địa phương. Khi về lại địa phương, ông phát hiện ông Phạm Văn C là em của ông và ông Nguyễn Văn H là người sử dụng đất tại thửa đất số 992 liền kề với thửa đất số 1037 đã thống nhất ranh giới bằng việc ông Cừ đã xây dựng hàng rào. Việc thống nhất ranh giới giữa ông Cừ và ông Hết mặc dù ông không đồng ý vì đây không phải ranh giới thửa đất của hai bên nhưng tại thời điểm này ông không có ý kiến.

Đến đầu năm 2020, sau khi suy xét, ông đã yêu cầu ông Hết trả đất nhưng ông Hết không đồng ý. Vì vậy, ông đã khiếu nại vụ việc đến Ủy ban nhân dân xã Thạnh Phú và đã được mời hòa giải nhưng không thành.

Nay ông khởi kiện với yêu cầu:

- Yêu cầu ông Nguyễn Văn H trả lại diện tích đất 79m^2, MĐSD: CLN (vị trí A) thuộc thửa đất số 1037, tọa lạc ấp A, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ (theo bản trích đo địa chính số: 23/TTKTTNMT ngày 28/4/2022 của Trung tâm

kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ) cho các anh chị em của ông là người thừa kế của ông Hưởng, bà Phụng, đồng thời phải tháo dỡ, di dời, đập phá, chặt phá các công trình, kiến trúc, cây trồng có trên đất.

- Đối với yêu cầu Tòa án công nhận cho ông Phạm Văn U được quyền sử dụng toàn bộ diện tích đất tại thửa đất số 1037, tọa lạc ấp A, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ, ông xin rút lại yêu cầu này, khi nào giải quyết tranh chấp với ông Hết xong, các anh chị em của ông sẽ tự giải quyết.

Bị đơn ông Nguyễn Văn H trình bày:

Ông Nguyễn Văn Kiền (chết đầu năm 2019) và bà Lương Thị Sáu (chết năm 2022) là vợ chồng. Ông bà có với nhau 13 người con, gồm ông tên Nguyễn Văn H và các anh chị em là Nguyễn Thị O, Nguyễn Văn M, Nguyễn Văn N, Nguyễn Văn N, Nguyễn Văn A, Nguyễn Thị Út L, Nguyễn Văn D (G), Nguyễn Văn R, Nguyễn Thị Út N, Nguyễn Văn Thêm (chết – có vợ tên Nguyễn Thị Ngọc Tr, con tên Nguyễn Thế H, Nguyễn Thế H), Nguyễn Thị Út (chết lúc còn nhỏ – không có chồng con), Nguyễn Thị Lén (chết lúc còn nhỏ – không có chồng con), Nguyễn Văn Beo (chết năm 2022 – không có vợ con).

Trong lúc còn sống, ông Kiền, bà Sáu tạo lập được diện tích đất tại các thửa đất 992, 994, 884. Các thửa đất này chỉ mới được đăng ký quyền sử dụng đất chứ chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (tại hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng ruộng đất số: 157 do ông Nguyễn Văn Kiền đứng tên đăng ký. Đồng thời thửa đất này, ông Kiền, bà Sáu cũng chưa làm giấy tờ gì cho ai, chỉ cho các con tạm sử dụng.

Đối với thửa đất số 992, diện tích 1.625m^2, MĐSD: ONT, tọa lạc tại ấp A, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ, ông Kiền, bà Sáu đã cho ông, ông Dứt, ông Beo sử dụng. Ông sử dụng đất có vị trí liền kề với thửa đất 1037. Trong quá trình sử dụng đất, gia đình ông không có lấn chiếm đất tại thửa đất số 1037. Vào khoảng năm 2016, giữa gia đình ông (do mẹ ông làm đại diện) và gia đình ông Phạm Văn U (do ông Phạm Văn C làm đại diện) có tiến hành thống nhất ranh giới lại. Sau khi thống nhất xong, các bên đã cấm trụ đá và ông Cừ đã tiến hành xây dựng hàng rào, sử dụng ổn định đến nay.

Đối với diện tích tranh chấp giữa ông Ưa và gia đình hiện nay là từ hàng rào trở qua thửa đất số 992 nên việc ông Ưa cho rằng gia đình ông lấn chiếm đất là không đúng. Do đó, gia đình ông không đồng ý trả đất theo yêu cầu khởi kiện của ông Ưa.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị C, bà Phạm Thị

Đ, bà Phạm Thị C, bà Phạm Ngọc G, bà Phạm Ngọc M ủy quyền cho ông Phạm Văn U trình bày:

Yêu cầu ông Nguyễn Văn H trả lại diện tích đất 79m^2, MĐSD: CLN (vị trí A) thuộc thửa đất số 1037, tọa lạc ấp A, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ (theo bản trích đo địa chính số: 23/TTKTTNMT ngày 28/4/2022 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ) cho các anh chị em là người thừa kế của ông Hưởng, bà Phụng, đồng thời phải tháo dỡ, di dời, đập phá, chặt phá các công trình, kiến trúc, cây trồng có trên đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn C trình bày:

Không có ý kiến về việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn U và ông Nguyễn Văn H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị O, ông Nguyễn Văn M, ông Nguyễn Văn N, ông Nguyễn Văn N, ông Nguyễn Văn A, ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị Út L, ông Nguyễn Văn R, bà Nguyễn Thị Út N, bà Nguyễn Thị Ngọc Tr, anh Nguyễn Thế H thống nhất trình bày:

Thống nhất với lời trình bày của ông Nguyễn Văn H, không trình bày gì thêm. Nay không đồng ý trả đất theo yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn U.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Thế H không có ý kiến trình bày.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và việc chấp hành pháp luật của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan từ khi thụ lý vụ án đến trước khi Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đúng quy định của Luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên, quá thời hạn xét xử theo quy định pháp luật.

- Về nội dung:

Việc ông Phạm Văn U yêu cầu ông Nguyễn Văn H trả lại 79m^2, MĐSD: CLN (vị trí A) thuộc thửa đất số 1037, tọa lạc ấp A, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ, đồng thời phải tháo dỡ, di dời, đập phá, chặt phá các công trình, kiến trúc, cây trồng có trên đất là không có căn cứ, bởi:

+ So sánh diện tích đã kê khai, đăng ký với diện tích thực tế sử dụng tại thửa đất số 1037 của hộ ông Ưa và tại thửa đất số 992 của hộ ông Hết, cho thấy, hộ ông Ưa sử dụng thừa 31,4m^2, hộ ông Hết sử dụng thiếu 65,9m^2 (cả hai thửa đất đều chưa tính diện tích đất tranh chấp 79m^2). Nếu cộng cả diện tích tranh chấp thì hộ ông Ưa sử dụng thừa 110,4m^2, hộ ông Hết chỉ sử dụng thừa 13,1m^2.

+ Trong quá trình sử dụng đất, vào năm 2016 giữa hộ ông Ưa và hộ ông Hết đã có người đại diện hợp pháp xác định ranh giới, mốc giới giữa hai thửa đất 1037 và 992, cụ thể là ông Phạm Văn C (em ông Ưa) và ông Nguyễn Văn H. Sau khi xác định xong, các thành viên khác của hộ ông Ưa (kể cả ông Ưa) đều biết nhưng không có ý kiến phản đối, chỉ đến năm 2020 mới tranh chấp. Điều này cho thấy, mặc nhiên hộ ông Ưa đã chấp nhận với ranh giới, mốc giới thửa đất đã được xác định.

+ Ngoài lời trình bày, ông Phạm Văn U không có tài liệu, chứng cứ nào khác để chứng minh.

Do đó, căn cứ vào quy định pháp luật, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn U về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn H trả đất.

Đối với yêu cầu Tòa án công nhận cho ông Phạm Văn U được quyền sử dụng toàn bộ diện tích đất tại thửa đất số 1037, tọa lạc ấp A, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ, ông Ưa đã rút lại yêu cầu này nên đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Thẩm quyền giải quyết: Ông Phạm Văn U khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Văn H trả lại diện tích đất đã lấn chiếm tọa lạc tại ấp A, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ nên xác định quan hệ pháp luật là "Tranh chấp ranh giới giữa các bất động sản liền kề" và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Cờ Đỏ theo quy định tại Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Về thủ tục tố tụng: Khi tiến hành xét xử, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn C, bà Nguyễn Thị O, ông Nguyễn Văn M, ông Nguyễn Văn A, bà Nguyễn Thị Út L, bà Nguyễn Thị Út N, bà Nguyễn Thị Ngọc Tr, anh Nguyễn Thế H yêu cầu giải quyết vắng mặt, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn N, anh Nguyễn Thế H vắng mặt không rõ lý do. Cho nên, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự này theo Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn U có nội dung là yêu cầu ông Nguyễn Văn H trả lại diện tích đất 79m^2, MĐSD: CLN (vị trí A) (theo bản

trích đo địa chính số: 23/TTKTTNMT ngày 28/4/2022 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ) cho các anh chị em của ông là người thừa kế của ông Hưởng, bà Phụng, đồng thời phải tháo dỡ, di dời, đập phá, chặt phá các công trình, kiến trúc, cây trồng có trên đất. Hội đồng xét xử xét thấy,

[2.1.1] Theo bản trích đo địa chính số 23, diện tích sử dụng thực tế tại thửa đất số 1037 của hộ ông Ưa là 1.156,4m^2, diện tích sử dụng thực tế tại thửa đất số 992 của hộ ông Hết là 1.559,1m^2 (cả hai thửa đất đều chưa tính diện tích đất tranh chấp 79m^2). Như vậy, hộ ông Ưa sử dụng thừa 31,4m^2 so với diện tích đã kê khai, đăng ký, hộ ông Hết sử dụng thiếu 65,9m^2 so với diện tích đã kê khai, đăng ký. Nếu cộng luôn diện tích tranh chấp, hộ ông Ưa sử dụng thừa 110,4m^2, hộ ông Hết chỉ sử dụng thừa 13,1m^2.

[2.1.2] Trong quá trình sử dụng đất, giữa hộ ông Ưa và hộ ông Hết đã có người đại diện hợp pháp xác định ranh giới, mốc giới giữa hai thửa đất 1037 và 992, cụ thể là ông Phạm Văn C (em ông Ưa) và bà Lương Thị Sáu (mẹ ông Hết). Sau khi xác định xong, các thành viên khác của hộ ông Ưa (kể cả ông Ưa) đều biết (ông Ưa biết vào năm 2018) nhưng không có ý kiến phản đối, chỉ đến năm 2020 ông Ưa mới tranh chấp. Điều này cho thấy, mặc nhiên hộ ông Ưa đã chấp nhận với ranh giới, mốc giới thửa đất đã được xác định.

[2.1.3] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn U.

[2.2] Đối với yêu cầu Tòa án công nhận cho ông Phạm Văn U được quyền sử dụng toàn bộ diện tích đất tại thửa đất số 1037, tọa lạc ấp A, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ. Ông Ưa đã rút lại yêu cầu nên Hội đồng xét xử đình chỉ yêu cầu này theo quy định pháp luật.

[2.3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Phạm Văn U phải chịu theo quy định pháp luật.

[2.4] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá: Ông Phạm Văn U phải chịu theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 26; Điều 35; Điều 39; Điều 147; Điều 157; Điều 158; Điều 165; Điều 166; Điều 227; Điều 228; Điều 271; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 203 Luật Đất đai năm 2013 (sửa đổi, bổ sung năm 2018);

- Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn U về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn H trả lại diện tích đất 79m^2, MĐSD: CLN (vị trí A) thuộc thửa đất số 1037, tọa lạc ấp A, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ (theo bản trích đo địa chính số: 23/TTKTTNMT ngày 28/4/2022 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ) cho các anh chị em của ông là người thừa kế của ông Hưởng, bà Phụng, đồng thời phải tháo dỡ, di dời, đập phá, chặt phá các công trình, kiến trúc, cây trồng có trên đất.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn U về việc yêu cầu Tòa án công nhận cho ông Phạm Văn U được quyền sử dụng toàn bộ diện tích đất tại thửa đất số 1037, tờ bản đồ số 01, tọa lạc ấp A, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Phạm Văn U phải chịu 300.000 đồng. Chuyển tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng ông Ưa đã nộp theo biên lai số 013641 ngày 25 tháng 3 năm 2021 thành án phí.

4. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá: Ông Phạm Văn U phải chịu 8.368.000 đồng. Chuyển tiền tạm ứng chi phí 8.368.000 đồng ông Ưa đã nộp thành chi phí.

5. Đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án 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 được bản án hoặc bản án được niêm yết.

6. Trường hợp bản án 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, 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.

Nơi nhận:
- Đương sự;
- VKSND huyện Cờ Đỏ;
- Chi cục THADS huyện Cờ Đỏ;
- TAND TP.Cần Thơ;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phan Thành Sang