

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN TUY AN  
TỈNH PHÚ YÊN**

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

Bản án số: 09/2022/DS-ST

Ngày: 24/5/2022

“V/v Tranh chấp ranh giới liền kề”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TUY AN - TỈNH PHÚ YÊN**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Thanh Phong

*Các Hội thẩm nhân dân:* Bà Đỗ Thị Hải

Bà Phạm Huỳnh Trâm

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Thị Ngọc Hà – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tuy An, tỉnh Phú Yên.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tuy An tham gia phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Thanh Tâm - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 5 năm 2022, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tuy An tỉnh Phú Yên, mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 26/2020 TLST-DS, ngày 12 tháng 5 năm 2020, về “Tranh chấp ranh giới liền kề” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 23/2022/QĐXXST-DSST ngày 06 tháng 5 năm 2022, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Vợ chồng ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1965 bà Phạm Thị Kim L, sinh năm 1963. Ông N ủy quyền cho bà L, bà L có mặt  
Đều địa chỉ: Khu phố N, thị trấn C, huyện T, tỉnh Phú Yên.

**- Bị đơn:** Ông Hồ Ngọc X, sinh năm 1966. Có mặt  
Địa chỉ: Khu phố N, thị trấn C, huyện T, tỉnh Phú Yên.

**- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:**

Bà Đỗ Thị H, sinh năm 1966. Có mặt

Địa chỉ: Khu phố N, thị trấn C, huyện T, tỉnh Phú Yên.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền trình bày:* Gia đình bà có một đám ruộng tại khu phố N, thị trấn C, huyện T và được UBND huyện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD185983 tại thửa 11 tờ, bản đồ 01, diện tích 466m<sup>2</sup> có giới cận: Đông giáp ruộng Nguyễn Văn T, Tây giáp đường nội bộ (đi vào nhà dân); Nam giáp đất Hồ Ngọc X; Bắc giáp đường liên xã. Gia đình canh tác từ 1976 đến 2005, năm 2006 do vợ chồng công tác trong Nhà nước nên cho em Nguyễn Văn L (đã chết) trồng cỏ nuôi bò.

Năm 2020 Nhà nước thực hiện công trình: Kè chống sạt lở bờ sông Kỳ Lộ đoạn qua cầu Ngân Sơn (phần 1) đợt 1, địa điểm khu phố N, thị trấn C, huyện T

đã thu hồi diện tích 105,8m<sup>2</sup>, diện tích còn lại 361m<sup>2</sup>. Nay, không hiểu lý do vì sao ông Hồ Ngọc X chõ đất đá lấn chiếm diện tích đất của ông bà khoảng 4m<sup>2</sup>. Quá trình giải quyết, ông bà chỉ ranh giới đo vẽ xác định bị đơn lấn chiếm của ông bà là 50,2m<sup>2</sup>, tuy nhiên sau khi đo vẽ xác định diện tích còn lại và diện tích còn thiếu là 22,1m<sup>2</sup>. Nay ông, bà yêu cầu ông X trả lại diện tích 22,1m<sup>2</sup> đã lấn chiếm.

*Bị đơn ông Hồ Ngọc X trình bày:* Nguồn gốc thửa đất của bà L ông N là của ông bà của ông tạo lập, sau giải phóng gia đình ông nội đã giao lại cho hợp tác xã Nông nghiệp thị trấn, sau đó Hợp tác xã giao cho gia đình ông N bà L, chị H anh T (là anh em) mỗi người 250m<sup>2</sup>. Sau khi bà L ông N sử dụng đến nay, bà L kêu ông lấn chiếm ông không đồng ý vì phần đất này nằm trong đất ở của gia đình ông thửa 571. Còn phần thiếu đất của bà L là nằm ở hướng Bắc dọc bờ kè Ngân Sơn. Vì trước đây là đường đất, hàng năm bờ sông sạt lở nên UBND thị trấn đã đổ đất lấn dần dần vô đất bà L, cho đến khi làm con đường bê tông (kè Ngân Sơn) như hôm nay. Còn đường bê tông đi vào nhà ông trước đây cũng là đường đất (hướng Tây đất bà L), đến năm 2018 làm đường bê tông rộng 03m có lấn sang phần đất của bà L khoảng 03cm, chứ phần đất ông quản lý không lấn chiếm đất bà L ông N, mặt khác trên phần đất nguyên đơn yêu cầu có các cây Dừa và Lộc Vừng của gia đình ông trồng từ lâu. Nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng hòa giải không thành.

Tại phiên tòa: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, khẳng định yêu cầu bị đơn phải trả cho nguyên đơn diện tích 22,1m<sup>2</sup> lấn chiếm. Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về vụ án:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng pháp luật về tố tụng dân sự, tuy nhiên còn vi phạm về thời hạn chuẩn bị xét xử. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 175, 176 Bộ luật dân sự, không chấp nhận 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, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về yêu cầu khởi kiện: Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại diện tích 22,1m<sup>2</sup> do việc bị đơn sử dụng đất tại thửa 751 đã lấn sang đất của nguyên đơn.

[2] Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Về nguồn gốc đất của ông Nguyễn Văn N bà Phạm Thị Kim L: Quá trình giải quyết và tại phiên tòa nguyên đơn, bị đơn thừa nhận diện tích 466m<sup>2</sup> tại thửa 11, tờ bản đồ 01 nguyên trước đây có nguồn gốc là của ông nội ông Hồ Ngọc X là ông Đỗ Trường T. Sau khi thực hiện chính sách đất đai Ủy ban nhân dân huyện T đã giao cho ông Nguyễn Văn N và bà Phạm Thị Kim L quản lý,

sử dụng từ năm 1976, đến năm 2007 UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N và bà L thuộc thửa 11, tờ bản đồ 01 diện tích 466m<sup>2</sup> đất lúa, tại khu phố N, thị trấn C, huyện T, có giới cận: Đông giáp đất lúa thửa 12; Tây giáp đường bê tông (vào nhà các hộ dân); Nam giáp đất của ông Hồ Ngọc X thửa 571; Bắc giáp đường liên xã (kè Ngân Sơn).

Đối với đất của ông Hồ Ngọc X và bà Đỗ Thị H: Tại Công văn số 98 ngày 20/7/2020 do Ủy ban nhân dân thị trấn cung cấp, theo Bản đồ 299/TTg là thửa 93, mảnh bản đồ 01, diện tích 665m<sup>2</sup> chủ sử dụng theo Sổ dã ngoại bà Huỳnh Thị M; theo Bản đồ địa chính 1997 là thửa 67, tờ bản đồ số 01, diện tích 1.269m<sup>2</sup> đất thổ cư, theo Sổ dã ngoại, chủ sử dụng ông Hồ Ngọc X; theo Bản đồ địa chính 2012 là thửa 571, tờ bản đồ số 02, diện tích 624.9m<sup>2</sup> loại đất ODT+BHK chủ sử dụng ông Hồ Ngọc X. Tại Biên bản xác minh ngày 16/2/2022 do Văn phòng đăng ký đất đai huyện Tuy An cung cấp thửa 571, tờ bản đồ số 02, tại khu phố N, thị trấn C, huyện T chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, trên bản đồ đo đạc thửa đất trên do ông Hồ Ngọc X đứng tên.

Năm 2007, ông N bà L được UBND huyện T chuyển mục đích sử dụng đất với diện tích 100m<sup>2</sup> từ đất lúa sang đất ở theo Quyết định số 430 ngày 18/9/2007. Ngày 14/7/2020 UBND huyện T ra Quyết số 3316 về việc thu hồi của hộ gia đình cá nhân để thực hiện công trình Kè chống sạt lở bờ sông Kỳ Lộ đoạn qua cầu Ngân Sơn (phần 1) đợt 1, địa điểm khu phố N, thị trấn C, huyện T đã thu hồi của ông N, bà L 105,8m<sup>2</sup> loại đất lúa. Nguyên đơn cho rằng đã được UBND huyện cấp 466m<sup>2</sup> sau đó thu hồi 105,8m<sup>2</sup> nên phải còn lại diện tích 360,2m<sup>2</sup>, nguyên đơn xác định ranh giới, đo vẽ định giá phần bị đơn lấn chiếm do bị đơn sử dụng thửa 571 đã lấn chiếm qua đất nguyên đơn có diện tích 50,2m<sup>2</sup>, Tuy nhiên quá trình làm việc và tại phiên tòa, nguyên đơn căn cứ diện tích còn lại theo sơ đồ đo vẽ định giá nên nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả diện tích 22,1m<sup>2</sup>. Qua đo đạc diện tích thực tế còn lại của thửa 11 là 338,1m<sup>2</sup>. Diện tích còn lại cộng diện tích đã được đền bù  $338,1\text{m}^2 + 105,8\text{m}^2 = 443,9\text{m}^2$ . Như vậy, diện tích còn thiếu là  $22,1\text{m}^2$  ( $466\text{m}^2 - 443,9\text{m}^2 = 22,1\text{m}^2$ ).

[3] Thấy rằng, năm 2020 khi thực hiện dự án Kè chống sạt lở bờ sông Kỳ Lộ, Ủy ban nhân dân huyện T đã ra quyết định thu hồi 105,8m<sup>2</sup> phần hướng Bắc của thửa đất ông N bà L. Quá trình thực hiện các thủ tục đo vẽ, để xác định diện tích đền bù thì kết quả đo đạc tổng diện tích tại thời điểm đo đạc để đền bù là 445,2m<sup>2</sup>, được thu hồi 105,8m<sup>2</sup> diện tích còn lại 339,4m<sup>2</sup>. Như vậy, tại thời điểm đo vẽ để đền bù thì diện tích đất ông Ngọc bà L đã thiếu 20,8m<sup>2</sup> so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được ghi cụ thể vào “*Phiếu xác nhận kết quả đo đạc địa chính thửa đất*” được bà L đại diện chủ sử dụng đất ký xác nhận tại mục Người sử dụng đất. Như vậy, tại thời điểm đo vẽ xác định diện tích để Nhà nước đền bù theo dự án kè chống sạt lở bờ sông Kỳ Lộ, thì bà L ông N đã biết diện tích được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thiếu 20,8m<sup>2</sup> nhưng không có ý kiến, hay khiếu nại gì về diện tích bị thiếu (*được thể hiện tại Biên bản xác minh do UBND thị trấn cung cấp*).

Trước năm 2018, phía Tây thửa đất của bà L, ông N có con đường bằng đất đi vào nhà dân, năm 2018 thực hiện công trình đường bê tông hẻm phố đoạn liên xã đi nhà Hồ Ngọc X, khu phố N, thị trấn C thì con đường đất này được làm lại bằng đường bê tông có chiều rộng 03m. Tại các biên bản hòa giải và biên bản ghi lời khai nguyên đơn cho rằng đường bê tông mới rộng hơn đường đất cũ nhưng không lấn qua đất của nguyên đơn.

[4] Trên phần đất nguyên đơn yêu cầu đo vẽ để buộc ông X trả lại diện tích lấn chiếm có 01 cây dừa đã ăn trái, ba cây lộc vùng đường kính từ 01 đến 115cm, nguyên đơn thừa nhận do bị đơn trồng, cây dừa thì có trước năm 1975, còn cây lộc vùng có từ 1977. Quá trình nguyên đơn quản lý, sử dụng thửa đất được cấp, biết các cây trồng này do bị đơn trồng nhưng cũng không có ý kiến phản đối gì về các cây trồng trên. Mặt khác, Tòa án đã ra quyết định yêu cầu nguyên đơn cung cấp tài liệu, chứng cứ để chứng minh diện tích đất nguyên đơn bị thiếu là do bị đơn lấn chiếm nhưng cũng không cung cấp chứng minh được. Tòa án đã nhiều lần làm việc với nguyên đơn giải thích về sự cần thiết phải đo vẽ để xác định diện tích thực tế thửa 571 của bị đơn đang sử dụng, liên kết với thửa đất của nguyên đơn, để đối chiếu các diện tích với nhau để xem xét có việc lấn chiếm hay không, làm cơ sở cho việc giải quyết vụ án nhưng nguyên đơn cũng không yêu cầu đo vẽ.

[5] Nguyên đơn chỉ căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, căn cứ việc được nhà nước đền bù với diện tích còn lại và cho rằng bị đơn lấn chiếm nhưng không đưa ra được chứng cứ để chứng minh đất nguyên đơn thiếu là do bị đơn sử dụng đất lấn qua, vì vậy không có cơ sở chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn

[6] Từ những căn cứ trên, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Chấp nhận ý kiến đề xuất của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa.

[7] Về án phí và chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên phải chịu theo quy định.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào các Điều 166, 170 Luật đất đai; Điều 175, 176 của Bộ luật dân sự; Điều 147, 165 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/NQ-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:* Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn N và bà Phạm Thị Kim L, về việc yêu cầu ông Hồ Ngọc X trả lại diện tích 22,1m<sup>2</sup>, đất có giới cận: Đông giáp bờ đất ông Nguyễn T; Tây giáp đường bê tông; Nam giáp đất ông Hồ Ngọc X; Bắc giáp đất ông N bà L (thửa 11).

*Về án phí:* Nguyên đơn phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp tại Biên lai số 0010525 ngày 04/5/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tuy An.

*Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và đo vẽ định giá tài sản:* Nguyên đơn phải chịu 9.000.000 đồng, đã nộp đủ.

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.

Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

***Nơi nhận:***

- Các đương sự;
- VKSND huyện Tuy An;
- Chi cục THADS huyện Tuy An;
- TAND tỉnh Phú Yên;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Nguyễn Thanh Phong**