

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN LONG MỸ  
TỈNH HẬU GIANG**

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

Bản án số: 11/2022/DS-ST  
Ngày: 07 – 3 – 2022  
V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất  
(ranh giới).

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LONG MỸ, TỈNH HẬU GIANG**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Ngô Thừa

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Phạm Ngọc Anh
2. Ông Lê Minh Thập

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Thu Thảo là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang tham gia phiên tòa:*** Ông Mạch Văn Hiếu – Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 3 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 17/2021/TLST-DS ngày 17 tháng 3 năm 2021 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh giới)” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 08/2022/QĐXXST-DS ngày 21 tháng 02 năm 2022, giữa các đương sự:

***- Nguyên đơn:*** Ông Phan Văn H, sinh năm 1960; cư trú tại: Ấp K, thị trấn V, huyện Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang.

***Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:*** Bà Phan Thị B, sinh năm 1963; cư trú tại: Ấp K, thị trấn V, huyện Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang (văn bản ủy quyền ngày 22/10/2021).

***- Bị đơn:***

1. Bà Bùi Ngọc M, sinh năm 1952; cư trú tại: Ấp K, thị trấn V, huyện Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang.

2. Ông Thái Tình B, sinh năm 1952; cư trú tại: Ấp K, thị trấn V, huyện Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang.

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

1. Bà Phan Thị B, sinh năm 1963; cư trú tại: Ấp K, thị trấn V, huyện Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang.

2. Chị Phan Thị Hồng G, sinh năm 1989; cư trú tại: Ấp K, thị trấn V, huyện Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang.

3. Anh Phan Hữu P, sinh năm 1993; cư trú tại: Ấp K, thị trấn V, huyện Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang.

4. Chị Thái Minh G, sinh năm 1983; cư trú tại: Ấp K, thị trấn V, huyện Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang.

5. Chị Thái Thị Kim N, sinh năm 1985; cư trú tại: Ấp K, thị trấn V, huyện Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang.

6. Anh Thân Danh N, sinh năm 1983; cư trú tại: Ấp K, thị trấn V, huyện Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang.

7. Ngân hàng N

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Hồng Minh H – Chức vụ: Giám đốc Chi nhánh huyện Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang.

Địa chỉ: Đường XYZ, khu vực M, phường T, thị xã LM, tỉnh Hậu Giang.

*- Những người có mặt tại phiên tòa:* Phan Thị B, Thái Tình B Bùi Ngọc M, Phan Hữu P.

*- Những người vắng mặt tại phiên tòa:* Phan Thị Hồng G, Thái Minh G, Thái Thị Kim N, Thân Danh N, Hồng Minh H.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bà Phan Thị B là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Nguồn gốc đất của ông Phan Văn H đang sử dụng được nhận thừa kế từ cha ruột là cụ Phan Văn T. Ông H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04051, CS04052, CS04053, CS04054 do Sở Tài nguyên và Môi

trường tỉnh Hậu Giang cấp ngày 14/11/2017; phần đất tại các thửa 1167 diện tích 300m<sup>2</sup>, thửa 1208 diện tích 9.437m<sup>2</sup>, thửa 92 diện tích 4.725m<sup>2</sup>, thửa 760 diện tích 500m<sup>2</sup>; tọa lạc tại ấp K, thị trấn V, huyện Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang. Ông H đã sử dụng ổn định từ năm 2005 cho đến nay. Giáp ranh với phần đất của ông H là đất của vợ chồng bà Bùi Ngọc M và ông Thái Tình B; ranh giới giữa hai bên theo như trên giấy chứng nhận được cấp là đường ranh thẳng nhưng hiện nay do bà M, ông B lấn ranh thành đường cong, gấp khúc. Phần ranh giới này lúc cụ T còn sống đã có cậm trụ đá phân ranh rõ ràng. Quá trình sử dụng phía bên bà M, ông B đã lấn, chiếm thêm nhiều hơn trước. Theo như kết quả đo đạc thực tế thì phần đất tranh chấp có diện tích 350,7m<sup>2</sup>. Nay ông Phan Văn H yêu cầu ông Thái Tình B, bà Bùi Ngọc M trả lại phần đất đã lấn chiếm theo kết quả đo đạc thực tế diện tích 350,7m<sup>2</sup> tại một phần thửa 92 và thửa 760; tọa lạc tại ấp K, thị trấn V, huyện Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang.

*Quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Thái Tình B và bà Bùi Ngọc M cùng thống nhất trình bày:*

Phần đất ông bà đang sử dụng có nguồn gốc là của cha mẹ để lại, hộ Bùi Ngọc M đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00124 do Ủy ban nhân dân huyện Long Mỹ cấp ngày 04/7/2001 với tổng diện tích là 28.116m<sup>2</sup>; đất tọa lạc tại ấp K, thị trấn V, huyện Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang. Trong đó có thửa số 31 diện tích 8.756m<sup>2</sup> và thửa 93 có diện tích 5.480m<sup>2</sup> giáp ranh đất của ông Phan Văn H. Phần ranh giữa hai bên sử dụng ổn định từ khi cha mẹ của ông bà cho đất đến nay đã hơn 50 năm. Ranh đất giữa hai bên có 03 đoạn gấp khúc, đường ranh có đoạn cong nhưng vẫn sử dụng ổn định. Hiện nay hai đầu phần đất giữa hai bên có trụ đá là do bên ông H tự cậm, lúc cậm trụ đá ông bà không hay biết. Nay phía ông H cho rằng ông bà lấn ranh là không đúng; ông bà không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn H, yêu cầu được tiếp tục sử dụng ổn định phần đất tranh chấp.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị B, chị Phan Thị Hồng G, anh Phan Hữu P là vợ và các con của nguyên đơn trình bày: Thống nhất với ý kiến trình bày và yêu cầu của ông Phan Văn H. Ngoài ra, không có yêu cầu gì khác.*

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Thái Minh G, chị Thái Thị Kim N, anh Thân Danh N là các con của bị đơn trình bày: Thống nhất với ý*

kiến trình bày và yêu cầu của ông Thái Tình B, bà Bùi Ngọc M. Ngoài ra, không có yêu cầu gì khác.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng N do ông Hồng Minh H là người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Vợ chồng ông Thái Tình B và bà Bùi Ngọc M có thể chấp tài sản là quyền sử dụng đất (trong đó có phần đang tranh chấp) để vay tiền của Ngân hàng Nông nghiệp Chi nhánh huyện Long Mỹ. Nay giữa ông B, bà M chỉ tranh chấp phần ranh giới đất với ông H nên quyền lợi của Ngân hàng không bị ảnh hưởng; vì vậy, Ngân hàng không có yêu cầu độc lập trong vụ án. Trường hợp sau này nếu ông B, bà M không thực hiện nghĩa vụ trả nợ đúng như cam kết trong hợp đồng tín dụng thì Ngân hàng sẽ khởi kiện thành vụ án khác.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang trình bày quan điểm:

*Về thủ tục tố tụng:* Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử, các đương sự đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đối với đương sự Phan Thị Hồng G, Thái Minh G, Thái Thị Kim N, Thân Danh N, Hồng Minh H vắng mặt tại phiên tòa và có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt; do đó đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt đương sự theo quy định.

*Về nội dung vụ án:* Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp và các tài liệu, chứng cứ chứng minh về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất của các bên. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ôn định cho bị đơn được quyền sử dụng đất tranh chấp theo đo đạc thực tế diện tích 350,7m<sup>2</sup> tại một phần thửa 31 và một phần thửa 93; tọa lạc tại ấp K, thị trấn V, huyện Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang. Về chi phí tố tụng, buộc đương sự phải chịu theo quy định pháp luật. Về án phí: Ông Phan Văn H là người cao tuổi thuộc trường hợp được miễn án phí theo quy định.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Về thủ tục tố tụng:*

[1]. Các đương sự tranh chấp với nhau về ranh giới đất mà các bên đang sử dụng. Xác định đây là quan hệ pháp luật “Tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh giới)”. Căn cứ theo quy định tại Điều 26, 35 và Điều 39 Bộ luật Tố tụng

dân sự; vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang.

[2]. Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phan Thị Hồng G, Thái Minh G, Thái Thị Kim N, Thân Danh N, người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng N ông Hồng Minh H vắng mặt tại phiên tòa và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt đương sự nhưng vẫn đảm bảo quyền và nghĩa vụ hợp pháp cho họ theo quy định pháp luật.

*Về nội dung vụ án:*

[3]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ, qua kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

[3.1]. Phần đất tranh chấp thể hiện tại vị trí (III) diện tích 350,7m<sup>2</sup> theo Mảnh trích đo địa chính số 62/SHC ngày 27/9/2021 của Công ty trách nhiệm hữu hạn Tài nguyên và Môi trường Sông Hậu; đất tọa lạc tại ấp K, thị trấn V, huyện Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang. Quá trình sử dụng đất ông Phan Văn H cho rằng ông Thái Tình B, bà Bùi Ngọc M lấn ranh nên yêu cầu phải trả lại phần đất tranh chấp theo đo đạc thực tế diện tích 350,7m<sup>2</sup>. Phần đất giáp ranh giữa hai bên đều đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi đo đạc thực tế các bên thống nhất với Mảnh trích đo địa chính về vị trí, kích thước, diện tích đất đã được đo vẽ và không phát sinh tranh chấp mốc ranh giới đối với thửa đất của những người đang sử dụng đất liền kề.

[3.2]. Về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất: Theo kết quả xác minh, thu thập tài liệu, chứng cứ có cơ sở xác định:

Phần đất của ông Phan Văn H đang sử dụng có nguồn gốc là của cụ Phan Văn T (cụ T là cha của ông H). Năm 2000, cụ T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại các thửa 1167, 1208, 760, 92 tổng diện tích 14.962m<sup>2</sup>. Sau khi cụ T chết (năm 2007), đến năm 2017 thì ông Phan Văn H được thừa kế và tiếp tục sử dụng toàn bộ phần đất này. Ngày 14/11/2017, ông Phan Văn H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy CS04051, CS04052, CS04053, CS04054 do Phan Văn H đứng tên; lần lượt tại các thửa 1167 diện tích 300m<sup>2</sup>, thửa 1208 diện tích 9437m<sup>2</sup>, thửa 92 diện tích 4.725m<sup>2</sup>, thửa 760 diện tích 500m<sup>2</sup>; tổng diện tích 14.962m<sup>2</sup>. Đất của ông H giáp với đất của ông Thái Tình B, bà Bùi Ngọc M đang sử dụng tại thửa 31 và thửa 93.

Nguồn gốc đất của ông B, bà M đang sử dụng là của cha mẹ để lại, ông B và bà M sử dụng đến ngày 04/7/2001 thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy 00124 do hộ Bùi Ngọc M đứng tên; trong đó thửa 31 có diện tích  $9.056\text{m}^2$ , thửa 93 diện tích  $5.180\text{m}^2$ ; tổng diện tích  $14.236\text{m}^2$ .

[3.3]. Theo kết quả đo đạc thực tế thì phần đất của ông H đang sử dụng ổn định (chưa tính phần tranh chấp) tại vị trí (I) tổng diện tích  $16.037\text{m}^2$ ; trong đó thửa 1167 có diện tích  $300\text{m}^2$ , thửa 1208 diện tích  $10.168,3\text{m}^2$ , thửa 760 diện tích  $500\text{m}^2$ , thửa 92 diện tích  $5.068,7\text{m}^2$ . So với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp thì đất của ông H thừa  $1.075\text{m}^2$  ( $16.037\text{m}^2 - 14.962\text{m}^2 = 1.075\text{m}^2$ ).

Phần đất của ông B, bà M đang sử dụng theo đo đạc thực tế (chưa tính phần tranh chấp) tại vị trí (II) tổng diện tích  $13.790,5\text{m}^2$ ; trong đó thửa 31 diện tích  $8.867,5\text{m}^2$ , thửa 93 diện tích  $4.923\text{m}^2$ . So với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp thì đất của ông B, bà M thiếu  $445,5\text{m}^2$  ( $14.236\text{m}^2 - 13.790,5\text{m}^2 = 445,5\text{m}^2$ ). Như vậy, nếu cộng luôn phần đất tranh chấp thì đất ông B, bà M vẫn còn thiếu so với quyền sử dụng đất được cấp. Tại thời điểm kê khai đăng ký, phần đất của các bên được tính từ vị trí giáp lộ nông thôn vào đến giáp kênh D nhưng không thể hiện kích thước cụ thể các cạnh đối với hình thể của các thửa đất đang tranh chấp.

[3.4]. Phần đất giáp ranh giữa hai bên có cái bờ ruộng, hiện toàn bộ phần tranh chấp do ông B, bà M sử dụng. Theo kết quả xác minh ghi nhận ý kiến của các hộ dân sống lân cận, xác định được phần ranh giới giữa hai bên đã tồn tại như hiện trạng từ trước đến nay. Mặc dù theo hình thể thửa đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp thì ranh giới giữa hai bên là một đường thẳng, không có đoạn cong gấp khúc như hình thể đo đạc thực tế. Tại phiên tòa, bà Phan Thị B cũng thừa nhận phần ranh giới có đoạn cong đã tồn tại từ năm 1981 và do bên ông B, bà M sử dụng; quá trình sử dụng đất bà B cho rằng ông B, bà M lấn chiếm thêm và muốn phân định lại ranh giới thành một đường thẳng theo quyền sử dụng đất được cấp nên mới phát sinh tranh chấp. Thực tế thì hai bên đã sử dụng đất ổn định lâu dài không thay đổi hiện trạng; quá trình sử dụng đất có cơ sở xác định ông B, bà M không lấn ranh nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ chấp nhận. Vì vậy, ổn định phần đất tranh chấp cho ông B, bà M tiếp tục sử dụng theo đo đạc thực tế diện tích là  $350,7\text{m}^2$ .

[4]. Về chi phí tố tụng: Căn cứ Điều 157, 158 Bộ luật Tố tụng dân sự. Ông Phan Văn H phải chịu 21.997.000đ, đã nộp xong.

[5]. Về án phí: Căn cứ Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; 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. Ông Phan Văn H là người cao tuổi thuộc trường hợp được miễn toàn bộ án phí theo quy định.

Từ những nhận định nêu trên, có căn cứ chấp nhận đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Điều 26, 35, 39, 147, 157, 158, 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; 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.

Áp dụng 99, 100, 203 Luật đất đai năm 2013.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn H về việc đòi ông Thái Tình B, bà Bùi Ngọc M trả phần đất ranh giới bị lấn, chiếm.

2. Ôn định cho hộ bà Bùi Ngọc M, ông Thái Tình B được quyền sử dụng đất diện tích 350,7m<sup>2</sup> tại một phần thửa 31, một phần thửa 93; loại đất CLN diện tích 10,59m<sup>2</sup>, loại đất BHK diện tích 340,11m<sup>2</sup> thuộc tờ bản đồ số 1; tọa lạc tại ấp K, thị trấn V, huyện Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang. Diện tích, kích thước thể hiện tại vị trí (III) theo Mảnh trích đo địa chính số 62/SHC ngày 27/9/2021 của Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc Tài nguyên và Môi trường Sông Hậu.

3. Về án phí: Ông Phan Văn H được miễn án phí theo quy định.

4. Về chi phí tố tụng: Ông Phan Văn H phải chịu 21.997.000đ (hai mươi một triệu chín trăm chín mươi bảy nghìn đồng); ông Phan Văn H đã nộp xong.

5. 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a 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.

6. Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết, tổng đạt theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

***Nơi nhận:***

- TAND tỉnh Hậu Giang;
- VKSND huyện Long Mỹ;
- Chi cục THADS huyện Long Mỹ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(đã ký)

**Ngô Thừa**