

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
QUẬN C  
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Bản án số: 12/2022/DSST

Ngày: 25/01/2022

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 QUẬN C**

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

- *Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông **Bùi Trung Hiến**

- *Các hội thẩm nhân dân:* Ông **Bùi Thanh Trí**

**Bà Trần Ngọc Sáng**

- *Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa:* Bà **Nguyễn Thị Hoài Anh** –  
Thư ký Tòa án nhân dân quận C.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận C tham gia phiên tòa:* Ông  
**Trần Bảo Quốc** – Kiểm sát viên.

Trong ngày 25 tháng 01 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận C, thành phố Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 290/2020/TLST-DS ngày 30 tháng 12 năm 2020 về việc “*Tranh chấp ranh giới giữa các bất động sản liền kề*”. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 06/2022/QĐXX - ST ngày 05 tháng 01 năm 2022, giữa các đương sự:

**Nguyên đơn:** Ông **Lê Thành Đ**, sinh năm 1978

Địa chỉ: Nguyễn Trãi, phường A, quận V, thành phố Cần Thơ.

Đại diện theo ủy quyền ông **Danh Lý K**, sinh năm 1996 (Có mặt).

Địa chỉ: Nguyễn Văn Linh, phường H, quận K, thành phố Cần Thơ. Văn bản ủy quyền ngày 21/12/2020.

**Bi đơn:** Ông **Lương Cẩm Q**, sinh năm 1963 (Có mặt).

Địa chỉ: khu vực Yên Hạ, phường B, quận C, thành phố Cần Thơ.

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

Bà **Lê Thị L**, sinh năm 1964 (Có mặt).

Địa chỉ: khu vực Yên Hạ, phường B, quận C, thành phố Cần Thơ.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*\* Đại diện ủy quyền của nguyên đơn – ông Danh Lý Khang trình bày và yêu cầu:*

Ông Lê Thành Đ là chủ sở hữu thửa đất số 2628, tờ bản đồ số 1, diện tích 63,1 m<sup>2</sup> đất tọa lạc tại khu vực Yên Hạ, phường Thường Thạnh, quận C, thành phố Cần Thơ, ông Lương Cẩm Q là hộ giáp ranh với đất của ông Đ. Sau đó, ông Đ phát hiện ông Q cắm trụ ranh và làm hàng rào lấn qua đất của ông Đ. Ông đã nhiều lần liên hệ cơ quan có thẩm quyền yêu cầu giải quyết nhưng ông Q cố tình né tránh và không hợp tác. Vì vậy, ông yêu cầu ông Q trả lại phần đất đã lấn chiếm ngang 1m dài 7m và tháo dỡ hàng rào mà ông đã lấn chiếm. Tại phiên họp, nguyên đơn yêu cầu rút lại một phần yêu cầu khởi kiện là 0,5 dài khoảng 7 m và buộc bị đơn tháo dỡ hàng rào đã xây dựng.

*\* Bị đơn ông Lương Cẩm Q trình bày:* Nguồn gốc đất là của ông tại thửa số 2638, tờ bản đồ số 1, diện tích 169 m<sup>2</sup> đất, đất ông giáp ranh với ông Đ. Sau đó, ông Đ mua miếng đất này giáp ranh ông mà không có cho ông ký giáp ranh nhưng vẫn làm giấy chứng nhận được. Ngày 24/8/2020 ông Đ cho người vào miếng đất của ông và có hành vi đe dọa vợ con ông, đồng thời còn đập phá tài sản của ông. Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông không đồng ý. Ông không đồng ý với mảnh trích đo địa chính và cũng yêu cầu được thay đổi thẩm phán.

*\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà **Lê Thị L** đồng ý với trình bày của ông Q và không có ý kiến gì thêm.

*\* Quá trình giải quyết vụ án các đương sự không ai có khiếu nại gì về kết quả đo đạc theo mảnh trích đo địa chính ngày 29/6/2021 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ.*

Tại phiên tòa, đại diện ủy quyền của nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện là buộc bị đơn trả lại phần đất lấn chiếm diện tích khoảng 2m<sup>2</sup> đất cụ thể đầu ngoài mặt đường cặp sông C Bé – Yên Hạ là 0,3m (đo theo hiện trạng là 9,56m), đầu phía dưới cặp sông C Bé là không thay đổi (đo theo hiện trạng là 8,41m), chiều dài đầu ngoài và đầu trong là 6,51m và buộc bị đơn tháo dỡ hàng rào đã lấn chiếm, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ý kiến của Kiểm sát viên:

- Về thủ tục tố tụng: Tòa thụ lý đúng thẩm quyền, xác định đúng quan hệ pháp luật, xác định đúng tư cách đương sự, thu thập chứng cứ, hòa giải đúng luật định; gửi các văn bản tố tụng và hồ sơ cho Viện kiểm sát, đưa ra xét xử quá

hạn luật định. Tại tòa Hội đồng xét xử tuân thủ đúng quy định. Đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo luật định.

- Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Tòa án chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đình chỉ một phần yêu cầu của nguyên đơn do nguyên đơn tự nguyện rút một phần yêu cầu khởi kiện.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, kết quả tranh tụng và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát viên tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

#### **[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:**

Nguyên đơn ông Lê Thành Đ cho rằng trong quá trình sử dụng thửa đất 2628 thì bị chủ sử dụng thửa đất số 2638 liền kề lấn ranh, nguyên đơn yêu cầu bị đơn là ông Lương Cẩm Q, bà Lê Thị Lệ trả lại diện tích đất lấn chiếm là 2m<sup>2</sup> đất cụ thể đầu ngoài mặt đường cặp sông C Bé – Yên Hạ là 0,3m (đo theo hiện trạng là 9,56m), đầu phía dưới cặp sông C Bé là không thay đổi (đo theo hiện trạng là 8,41m), chiều dài đầu ngoài và đầu trong là 6.51m và buộc bị đơn tháo dỡ hàng rào đã lấn chiếm. Quan hệ tranh chấp trong vụ án được xác định là tranh chấp ranh giới giữa các bất động sản liền kề. Thửa đất số 2628 và 2638 tọa lạc tại khu vực Yên Hạ, phường Hưng Thạnh, quận C, thành phố Cần Thơ nên vụ việc thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận C theo quy định tại khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

#### **[2] Về thủ tục tố tụng:**

- Quá trình tố tụng, Tòa án đã mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ theo quy định. Tại phiên họp ngày 07 tháng 12 năm 2021 và tại phiên tòa bị đơn ông Lương Cẩm Q, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Lệ có ý kiến không đồng ý về kết quả đo đạc của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cụ thể là mảnh trích đo địa chính ngày 29/6/2021 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ. Ngoài ra, ông Q còn yêu cầu thay đổi thẩm phán.

+ Đối với ý kiến không đồng ý với mảnh trích đo thì tại biên bản làm việc ngày 07/12/2021 (BL32) thì ông Q cũng không có yêu cầu đo đạc lại.

+ Đối với yêu cầu thay đổi thẩm phán thì Tòa án nhân dân quận C cũng ra Quyết định giải quyết khiếu nại số 06/2021/QĐ-TA ngày 14/12/2021 về việc

không chấp nhận yêu cầu thay đổi thẩm phán, ông Q đã nhận Quyết định và cũng không có ý kiến gì.

**[3] Xét yêu cầu khởi kiện của đương sự:**

+ Theo đơn khởi kiện thì nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đã lấn chiếm khoảng 7m, ngang 1m, dài 7m. Tại phiên tòa hôm nay, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện. Nay, nguyên đơn ông Lê Thành Đ chỉ yêu cầu bị đơn ông Lương Cẩm Q, bà Lê Thị Lệ trả lại phần diện tích đất lấn chiếm là 2m<sup>2</sup> đất cụ thể đầu ngoài mặt đường cặp sông C Bé – Yên Hạ là 0,3m (đo theo hiện trạng là 9,56m), đầu phía dưới cặp sông C Bé là không thay đổi (đo theo hiện trạng là 8,41m – ranh do bị đơn chỉ), chiều dài đầu ngoài và đầu trong là 6,51m và buộc bị đơn tháo dỡ hàng rào đã lấn chiếm, Hội đồng xét xử xét thấy:

Nguồn gốc đất thửa 2628, tờ bản đồ số 1, thuộc khu vực Yên Hạ, phường Thường Thạnh, quận C, thành phố Cần Thơ là của ông Nguyễn Tấn Lộc và Trần Thị Lan, sau đó ông Lộc, bà Lan chuyển nhượng cho bà Dương Kiều Hòa, bà Hòa chuyển nhượng lại cho ông Đ, ông Đ đăng ký chính lý chuyển nhượng ngày 03/7/2018 với diện tích 63,1 m<sup>2</sup> đất, loại đất cây lâu năm theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH07388 cấp ngày 07/5/2018 do Ủy ban nhân dân quận C cấp.

Nguồn gốc đất thửa 2638, tờ bản đồ số 1, thuộc khu vực Yên Hạ, phường Thường Thạnh, quận C, thành phố Cần Thơ là của ông Lương Cẩm Q, bà Lê Thị Lệ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH07619 cấp ngày 15/5/2018 do Ủy ban nhân dân quận C cấp.

Hiện trạng thực tế của hai thửa đất 2628 và 2638 là mặt tiền đường cặp sông C Bé – Yên Hạ, phía sau là sông C Bé, bên trái 2638 là ranh tường nhà hộ Châu Minh Sơn (BL46) và bên phải thửa 2628 là một phần cái miếu (cái miếu) của hộ bà Trần Thị Lan, Nguyễn Thị Mộng Tuyền quản lý sử dụng. Quá trình sử dụng ông Đ cho rằng ông Q tự ý cắm trụ ranh sử dụng lấn sang phần đất của ông khoảng 7m<sup>2</sup>. Theo kết quả đo đạc tại vị trí tranh chấp với ký hiệu là B có diện tích tranh chấp là 6,8m<sup>2</sup> đất loại cây lâu năm. Tuy nhiên, tại phiên tòa hôm nay đại diện nguyên đơn xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện chỉ yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đã lấn chiếm là khoảng 2m<sup>2</sup> đất cụ thể đầu ngoài mặt đường cặp sông C Bé – Yên Hạ là 0,3m (đo theo hiện trạng là 9,56m), đầu phía dưới cặp

sông C Bé là không thay đổi (đo theo hiện trạng là 8,41m – Ranh do bị đơn chỉ), chiều dài đầu ngoài và đầu trong là 6,51m và buộc bị đơn tháo dỡ hàng rào đã lấn chiếm. Theo kết quả đo đạc thực tế (đo tổng thể diện tích 02 thửa 2628 và 2638) được thể hiện tại bản trích đo địa chính ngày 29/6/2021 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ thì diện tích thửa đất số 2628 theo vị trí ranh do ông Đ xác định là  $70,3\text{m}^2$  + diện tích khu A (vị trí do ông Q xác nhận ranh ông Đ) là  $8,1\text{m}^2$  sẽ là  $78,4\text{m}^2$ , dư  $15,3\text{m}^2$  so với giấy chứng nhận. Diện tích thửa 2628 theo vị trí ranh ông Đ xác định là  $70,3\text{m}^2$ , dư  $7,2\text{m}^2$  so với giấy chứng nhận. Diện tích thửa 2638 theo vị trí ranh ông Q xác nhận là  $180,9\text{m}^2$ , dư  $11,9\text{m}^2$  so với giấy chứng nhận. Như vậy, cả hai thửa 2628 và 2638 đều dư diện tích thực tế khi đo đạc. Tuy nhiên, về diện tích mặt tiền giáp đường cặp sông C Bé – Yên Hạ thì thửa 2628 và thửa 2638 đều thiếu nếu chưa tính vị trí B (vị trí đang tranh chấp). Căn cứ bản trích đo địa chính thì phần đất được ký hiện khu B được xác định là phần đất tranh chấp giữa 02 thửa có diện tích  $6,8\text{m}^2$ . Theo nội dung công văn số 496/CNVPĐKĐĐ ngày 15/11/2021 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận C xác định phần diện tích thực tế của 02 thửa đều tăng so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà diện tích đầu ngoài 02 thửa lại thiếu? Nguyên nhân tăng và giảm diện tích, nội dung này Chi nhánh đã có ý kiến như sau: ***Cả hai thửa 2628 và 2638, từ bản đồ số 01 đều tiếp giáp trực tiếp với sông C Bé, dẫn đến việc xác định diện tích của 02 thửa đất có sự chênh lệch và khác nhau giữa các lần đo (quá trình sử lý nội nghiệp chiều dài các cạnh không chế sẽ khác nhau). Bên cạnh đó việc xác định ranh mốc thửa đất của các chủ sử dụng qua các lần đo khác nhau dẫn đến kích thước các cạnh của thửa đất và diện tích thay đổi. Việc kích thước các cạnh trên thửa đất tăng hay giảm sẽ thay đổi diện tích nhưng không phải trường hợp nào kích thước 1 cạnh thay đổi nhỏ hơn cũng làm thay đổi diện tích (BL 36).*** Hội đồng xét xử nhận thấy, việc ông Q cho rằng ranh của nguyên đơn là vị trí A trong mảnh trích đo là không có cơ sở bởi lẽ, tại biên bản xác minh ngày 05/11/2021 thì bà Lan (phần đất giáp ranh với ông Đ) cho rằng vị trí A trong mảnh trích đo địa chính là phần đất của gia đình bà Lan ở từ trước đến nay và vẫn thuộc phần quản lý của gia đình bà Lan. Tại phần vị trí A có cái miếu (cái miếu) hiện do gia đình bà Lan quản lý và thờ cúng do đoạn đường này thường xuyên xảy ra tai nạn. Tại phiên tòa, ông Q vẫn thừa nhận cái miếu này là của bà Lan. Do đó, Hội đồng xét xử không có căn cứ để chấp nhận vị trí A là của nguyên đơn.

Xét, yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đã lấn chiếm đầu ngoài mặt tiền đường cặp sông C Bé – Yên Hạ là 0,3m, đầu sau giáp sông C Bé thì nguyên đơn đồng ý theo ranh như bị đơn đã chỉ, không yêu cầu thay đổi (theo mảnh trích đo có diện tích là 8,41m) và tháo dỡ hàng rào đã lấn chiếm. Căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH07388 thì thửa đất số 2628, tờ bản đồ số 1 thì đầu ngoài cặp đường sông C Bé – Yên Hạ có chiều ngang là 10,49m, theo đo Đ thực tế là 9,56m, thiếu 0,93m. Đối với thửa 2638, tờ bản đồ số 1 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH07619 thì đầu ngoài cặp đường sông C Bé – Yên Hạ có chiều ngang là 16,60m, theo đo Đ thực tế là 15,89m, thiếu 0,71m. Nếu tính vị trí tranh chấp B theo như mảnh trích đo thì bị đơn sẽ có diện tích là 15,89m (đo thực tế) + 1m (hiện trạng tranh chấp) = 16,89m (trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 16,60m), dư 0,29m (làm tròn thành 0,3m). Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại 0,3m đã lấn chiếm là có căn cứ, bởi lẽ theo mảnh trích đo thì hiện trạng của nguyên đơn là 9,56m (trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 10,49m) thiếu 0,93m.

Như vậy, từ những phân tích trên Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đ yêu cầu bị đơn ông Q trả lại phần đất lấn chiếm là khoảng 2m<sup>2</sup> đất cụ thể đầu ngoài mặt đường cặp sông C Bé – Yên Hạ là 0,3m (đo theo hiện trạng là 9,56m), đầu phía dưới cặp sông C Bé là không thay đổi (đo theo hiện trạng là 8,41m – Ranh do bị đơn chỉ), chiều dài đầu ngoài và đầu trong là 6,51m và buộc bị đơn tháo dỡ hàng rào đã lấn chiếm.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn do đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đã rút lại một phần yêu cầu khởi kiện. Việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là tự nguyện và không trái đạo đức xã hội nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Xét quan điểm của Kiểm sát viên là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

4. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Số tiền là 4.608.000 đồng. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu số tiền này. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng số tiền này nên giai đoạn thi hành án bị đơn có trách nhiệm hoàn trả lại số tiền này cho nguyên đơn.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí là 300.000 đồng. Nguyên đơn được nhận lại 300.000

đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 006597 ngày 22/12/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự quận C, thành phố Cần Thơ.

6. Về kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào: Khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39, các Điều 147, 235, 244, 264 và 266 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 166 và 203 Luật Đất đai năm 2014;

Căn cứ các Điều 175 và 176 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Thành Đ.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn do nguyên đơn tự nguyện rút yêu cầu tại phiên tòa.

Buộc bị đơn ông Lương Cẩm Q, bà Lê Thị Lệ phải trả lại phần đất lấn chiếm diện tích khoảng 2m<sup>2</sup> đất cụ thể đầu ngoài mặt đường cặp sông C Bé – Yên Hạ là 0,3m (đo theo hiện trạng là 9,56m), đầu phía dưới cặp sông C Bé là không thay đổi (đo theo hiện trạng là 8,41m – Ranh do bị đơn chỉ), chiều dài đầu ngoài và đầu trong là 6,51m cho chủ sử dụng đất là ông Lê Thành Đ, thuộc thửa đất số 2628, tờ bản đồ số 1, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH07388, cấp ngày 7/5/2018, đất tọa lạc tại Khu vực Yên Hạ, phường Thường Thạnh, quận C, thành phố Cần Thơ. (kèm theo bản trích đo địa chính ngày 29/6/2021 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ).

Ông Q, bà Lệ có trách nhiệm tháo dỡ phần xây dựng ranh để trả lại phần đất lấn chiếm cho ông Đ.

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Số tiền là 4.608.000 đồng. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải

chịu số tiền này. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng số tiền này nên giai đoạn thi hành án bị đơn có trách nhiệm hoàn trả lại số tiền này cho nguyên đơn.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu án phí là 300.000 đồng. Nguyên đơn được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 006597 ngày 22/12/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự quận C, thành phố Cần Thơ.

4. Về kháng cáo: Đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận hoặc niêm yết bản án để yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm.

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, người phải thi hành án 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 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:*

- Các đương sự;
- TAND TP. Cần Thơ;
- VKSND Q. C;
- Chi cục THA Q. C;
- Lưu HS.

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

**Bùi Trung Hiến**