

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Bản án số: 89/2022/DS – PT

Ngày: 09 - 5 - 2022

V/v “Tranh chấp quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Võ Bích Hải;

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Hải;
Bà Nguyễn Thị Tuyết Loan.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Ngọc Thư - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ: Bà Huỳnh Hồng Phil
- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 06 đến ngày 09 tháng 05 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm vụ án thụ lý số 202/2021/TLPT - DS ngày 12 tháng 10 năm 2021 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 22/2021/DS-ST ngày 22/6/2021 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 368/20201QĐ - PT ngày 01 tháng 12 năm 2021 và Thông báo mở lại phiên tòa ngày 18 tháng 4 năm 2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Đình K, sinh năm 1982; địa chỉ: 548/26 đường 3/2, khu vực 1, phường A, quận B, thành phố Cần Thơ; (có mặt)

Đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

Bà Hồ Thị Tr, sinh năm 1987; địa chỉ: 378E12/7A khu vực 3, phường C, quận B, thành phố Cần Thơ. (có mặt)

Bà Nguyễn Thị Thúy L2; sinh năm 1989; địa chỉ: 21K hẻm 9 D, phường C, quận B, thành phố Cần Thơ. (vắng mặt)

Ông Hồ Văn Ph, sinh năm 1989; địa chỉ: 378E12/7A khu vực 3, phường C, quận B, thành phố Cần Thơ. (vắng mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn L3, sinh năm 1990 là Luật sư thuộc Công ty luật Khôi Luân thuộc Đoàn luật sư thành phố Cần Thơ; (có mặt)

Địa chỉ: 194 E, phường F, quận G, thành phố Cần Thơ.

2. Bị đơn:

2.1 Ông Ngô Nhật Khanh, sinh năm 1963; (vắng mặt)

2.2 Bà Lê Thị Thanh Hương, sinh năm 1963; (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: 15/10 Hoàng Văn Thụ, phường An Hội, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

2.3 Bà Lê Ánh Ngọc, sinh năm 1972; địa chỉ: 665/116 đường 3/2, phường A, quận B, thành phố Cần Thơ. (có mặt)

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Huỳnh Cao Th, sinh năm 1962; địa chỉ: 665/116 đường 3/2, phường A, quận B, thành phố Cần Thơ. (có mặt)

4. Người làm chứng: Bà Trần Thị L1; địa chỉ: 117/6 Hoàng Văn Thụ, phường An Cư, quận B, thành phố Cần Thơ. (vắng mặt)

5. Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Nguyễn Đình K.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 22/6/2018, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Nguyễn Đình K trình bày: Ngày 07/9/2017, ông K nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị L1 phần đất tại thửa 44, tờ bản đồ số 74, diện tích 174.4 m² (60 m² đất ODT, 114 m² đất vườn - tọa lạc Khu vực 1, phường A, quận B, thành phố Cần Thơ). Quá trình sử dụng đất, ông phát hiện hai hộ kẻ bên lấn ranh, cụ thể: Vợ chồng ông Ngô Nhật Kh, bà Lê Thị Thanh H lấn chiếm khoảng 9m², bà Lê Ánh Ng lấn chiếm khoảng 5m².

Ông có nhờ chính quyền địa phương giải quyết, nhưng hai hộ không thừa nhận việc lấn chiếm. Sự việc giải quyết không có kết quả, nay ông khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

1/ Buộc ông Ngô Nhật Kh, bà Lê Thị Thanh H trả lại ông khoảng 9m² đất lấn chiếm;

2/ Buộc bà Lê Ánh Ng trả lại ông khoảng 5m² đất lấn chiếm.

Ngày 19/9/2018, ông Kiệm có đơn điều chỉnh đơn khởi kiện ngày 22/6/2018, với nội dung: Giữa ông và ông Ngô Nhật Kh, bà Lê Thị Thanh H đã thỏa thuận, thống nhất được với nhau về ranh đất nên ông rút lại phần yêu cầu khởi kiện đối với ông Kh, bà H. Giữ yêu cầu khởi kiện đối với bà Lê Ánh Ng.

Theo đơn phản tố ngày 21/8/2020, bà Lê Ánh Ng trình bày:

Năm 2013, vợ chồng bà có mua đất của bà Phạm Thị S, phần đất diện tích 56 m² (thửa số 10, tờ bản đồ số 75) và phần đất nối liền phía sau diện tích 109.7 m² (thửa 54, tờ bản đồ số 74) tổng diện tích của 02 thửa đất là 165.7 m² (tọa lạc tại

665/116 Đường 3/2, phường A, quận B). Quá trình làm thủ tục cấp giấy đều được bà Trần Thị L1 ký tên xác nhận ranh đất. Đến tháng 8/2017, bà xin chuyển mục đích lên đất thổ cư và cũng được bà L1 ký giáp ranh. Phần đất trước đây giữa bà Phạm Thị S và bà Trần Thị L1 đều có ranh mốc rõ ràng. Đến khi bà Sang chuyển nhượng cho bà cũng được bà L1 xác định ranh mốc ổn định không có tranh chấp.

Đến năm 2017, bà L1 chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn Đình K nhưng không đo đạc thực tế để ký giáp ranh mà chỉ cắt chuyển nhượng trên giấy, diện tích đất trong giấy của bà L1 nhiều hơn so với diện tích thực tế. Sau khi mua đất, ông K tự ý nhổ bỏ cột ranh và xây nhà trái phép. Đồng thời ông K cho rằng, gia đình bà lấn ranh qua đất ông K là hết sức vô lý. Bởi lẽ, gia đình bà mua đất bà Sang và về đây ở từ năm 2013. Ranh đất đều được bà L1 xác định rõ ràng. Từ khi ông K về đây ở năm 2017, có nghĩa là gia đình ông K đến ở sau gia đình bà nhiều năm mà nói bà lấn ranh là hoàn toàn không đúng sự thật. Việc ông K ngang nhiên nhổ cọc (đã có từ thời chủ cũ là bà Trần Thị L1 và bà Phạm Thị S) nên việc ông K cho rằng bà lấn ranh là không thể chấp nhận.

Nay bà làm đơn phản tố yêu cầu Tòa án bác đơn khởi kiện của ông K và giữ nguyên hiện trạng ranh giữa hai bên theo như kết quả mà gia đình bà chỉ ranh thể hiện trong bản trích đo địa chính số 48.

Theo bản tự khai ngày 19/9/2019, ông Huỳnh Cao Th trình bày:

Ngày 30/10/2013, vợ chồng ông có mua đất của bà Phạm Thị S, tại thửa đất số 10, tờ bản đồ số 75, diện tích 56 m² cùng miếng đất nối liền phía sau thửa 54, tờ bản đồ số 74 với diện tích 109.7m². Tổng diện tích của 02 giấy là 165.7 m², gồm 150 m² thổ cư (tọa lạc số 665/116 Đường 3/2, khu vực 1, phường A, quận B, thành phố Cần Thơ) do bà Lê Ánh Ng đứng tên.

Sau đó, vợ chồng ông có yêu cầu Phòng Tài nguyên – Môi trường đo đạc, biên bản có ghi rõ mốc giới, ranh giới, thửa đất các bên. Trong đó, bà Trần Thị L1 (chủ đất cũ) có ký giấy giáp ranh lần thứ nhất.

Tháng 8/2017, vợ chồng ông đã xin chuyển lên thổ cư, một lần nữa ông yêu cầu Phòng Tài nguyên – Môi trường đo đạc lại; sau khi đo xong có đưa cho bà Trần Thị L1 ký giáp ranh lần nữa (phần thổ cư vợ chồng ông đã hoàn thành nghĩa vụ thuế).

Đến năm 2017, bà Trần Thị L1 bán đất (đã 02 lần ký giáp ranh với ông) cho ông Nguyễn Đình K. Sau khi mua xong, ông K không tuân thủ theo đường ranh của bà L1 ký trước đây, ông K tự ý nhổ các cọc ranh và tự ý xây nhà trái phép.

Ông đã nhiều lần cấm lại cọc chỗ cũ do bà L1 cấm, nhưng ông K đã nhổ bỏ, ông K cho rằng vợ chồng ông đã lấn ranh nên khởi kiện đòi đất là vô lý, nên không chấp nhận.

Tại bản án sơ thẩm số 97/2019/DS-ST ngày 22/6/2021 của Tòa án nhân dân quận B đã tuyên như sau:

Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn (Về việc yêu cầu bị đơn bà Lê Ánh Ng trả lại phần đất lấn chiếm);

Đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện buộc ông Ngô Nhật Kh, bà Lê Thị Thanh H trả lại đất lấn chiếm.

Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Giữ nguyên hiện trạng đất (xác định ranh đất do bị đơn chỉ) theo Bản trích đo địa chính số: 08/TTKTTNMT ngày 14/01/2021 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường – Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ.

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ cơ quan chức năng để điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng theo Bản trích đo địa chính số: 08/TTKTTNMT ngày 14/01/2021 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường – Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ.

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí thẩm định, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 06/7/2021, nguyên đơn ông Nguyễn Đình K khẳng cố ý cầu Tịa cấp phúc thẩm xem xét chấp nhận nội dung đơn khởi kiện của nguyên đơn, buộc phía bị đơn Lê Thị Ánh Ng trả lại cho nguyên đơn phần diện tích lấn chiếm sử dụng.

Tại phần tọa phúc thẩm:

Luật sư bào vệ quyền lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày: Diện tích đất của nguyên đơn theo giấy chứng nhận là $174.4m^2$, qua đo đạc thực tế là $164,4m^2$ thiếu $10m^2$. Diện tích đất của bị đơn theo giấy chứng nhận là $165.7m^2$ đo đạc thực tế là $161,1m^2$ thiếu $4.1m^2$. Cấp sơ thẩm công nhận phần đất tranh chấp cho bị đơn là không phù hợp. Về hình thể, đất của nguyên đơn khi bị L1 nhận chuyển nhượng như ợng ước có kích thước ranh vẽ cấp giấy chứng nhận gần như là ờng thẳng, bản vẽ đo đạc làm thay đổi hiện trạng. Nguyên đơn khi chuyển nhượng như ợng không đo đạc thực tế như từ khi nhận chuyển nhượng từ bị đơn Sang thì đất bị L1 ước có cấp giấy chứng nhận về khi thu hồi đất cũ chữ kích thước của bị đơn S. Diện tích bị đơn khi chuyển nhượng từ bị đơn S thì bị đơn S cũ từ trình xác nhận diện tích đất giả là $7.2m^2$, trong giấy chứng nhận của bị đơn ước có cấp là $165m^2$. Căn cứ điều 166, điều 170 Luật đất đai, theo nghị sử án sơ thẩm công nhận cho nguyên đơn ước có sử dụng diện tích $6.7m^2$, bị đơn sử dụng diện tích $4.1m^2$.

Ông Nguyễn Đình K tố tụng nhất với ý kiến luật sư.

Bị đơn không đồng ý với ý cầu khẳng cố của nguyên đơn về tố tụng nhất với quyết định của bản án sơ thẩm.

Ông Huỳnh Cao Thanh không đồng ý với trình bày của luật sư, ông Thanh cho rằng nguồn gốc đất của bị đơn ban đầu là 172m², do vậy còn lại là 161,1m² thiếu, nên nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đãi diện Viện kiểm sát nhận đơn thỉnh cầu Cần Thơ tham gia phần chia phần diện tích như sau:

- Về thủ tục tố tụng: Từ khi thụ lý theo thủ tục phúc thẩm về tại phần chia hôm nay, nguyên sự về Thẩm phán, Thư ký, Hộ tịch xét xử thực hiện nhiệm vụ quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung kháng cáo: Nguyên đơn yêu cầu UBND quận B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 44, tờ bản đồ số 74, diện tích 174.4m² (60m² đất ODT, 114m² đất vườn) tại ô thửa 1, phường A, quận B, thành phố Cần Thơ do nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị L1. Quá trình sử dụng đất, bà L1 thuê Ngã 3 qua phần đất 5m² nên ông yêu cầu buộc bà Ng phải trả lại diện tích đất thuê.

Nguồn gốc đất của bị đơn nhận chuyển nhượng của bà Phạm Thị S thửa 54 diện tích 122.90m², đất vườn và thửa 10 diện tích 50,0m²(ODT) vào ngày 03/10/2013. Sau khi chuyển nhượng, bị đơn có thực hiện ký giáp ranh giữa bà S và bà L1 tại biên bản xác nhận ranh mốc, tiếp giáp thửa đất của bà L1 thể hiện điểm giữa thửa đất đường ranh có hàng cọc ranh, kéo dài đến cuối ranh đất có trụ đá (BL 132). Qua đo đạc diện tích đất thực tế của bà Ng chuyển nhượng tại thửa 54 diện tích còn 115,70m² nên bà Sang có tờ trình ngày 11/02/2014 gửi UBND phường xác nhận về diện tích giảm, bà Ng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 08/7/2014, thửa 10 diện tích 165.7m² (ODT 50.0m², CLN 115.7m² có định vị tọa độ vị trí thửa đất (Tọa độ VN-200). Ngày 10/3/2017, bà Ng có đơn xin đăng ký biến động chuyển mục đích đất vườn lên đất thổ cư, tại biên bản ranh mốc thửa đất có bà L1 ký xác nhận ranh đất, hiện trạng không thay đổi so với xác nhận lần đầu.

Đối với phần đất của nguyên đơn nguồn gốc chuyển nhượng của bà Trần Thị L1 vào năm 2017 và chỉnh lý sang tên cho nguyên đơn thửa 74, diện tích 174.40m² (đất ở đô thị 60m², đất trồng cây lâu năm 114.40m²) không đo đạc kiểm tra hiện trạng thực tế.

Theo kết quả đo đạc tại bản trích đo địa chính ngày 14/01/2021, diện tích đất nguyên đơn 164.4m² (thiếu 10m² so với giấy, diện tích đất của bị đơn 161.6m² (thiếu 4.1m²) và phần tranh chấp đoạn giữa thửa đất có diện tích 10.8m². Không tính phần tranh chấp thì diện tích đất giữa các bên đều thiếu, nếu cộng phần diện tích tranh chấp thì diện tích đất bị đơn dư so với giấy là 6.7m² nhưng hiện trạng sử dụng từ trước đến nay không thay đổi, việc xác định ranh từ chủ đất cũ vẫn còn, nguyên đơn chuyển nhượng đất nhưng không kiểm tra đo đạc thực tế. Theo trình bày của bà L1 tại biên bản lấy lời khai ngày 14/3/2022, bà L1 xác định khi chuyển

nhượng đất cho ông K có nói đất bị thiếu, ông Kiệm cũng thừa nhận bà L1 khi chuyển nhượng đất cho ông có nói thiếu đất. Bị đơn khi nhận chuyển nhượng đã thực hiện kiểm tra đo đạc thực tế, có xác nhận ranh của chủ sử dụng liền kề đúng theo điều 11, 12, 18 Thông tư 25, ngày 19/5/2014 của Bộ tài nguyên và Môi trường quy định về bản đồ địa chính và được cấp giấy hợp pháp. Cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp. Bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp thêm chứng cứ mới nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo. Đề nghị căn cứ khoản 1 điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về tố tụng: Thủ tục kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Đình K thực hiện đúng theo quy định của pháp luật nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Tại cấp sơ thẩm nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với ông Ngô Nhật Kh, bà Lê Thị Thanh H nên cấp sơ thẩm đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với các đương sự trên là đúng quy định. Đồng thời bị đơn bà Lê Ánh Ng rút yêu cầu phản tố tại phiên tòa nên cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu của bị đơn là phù hợp.

Tại cấp phúc thẩm bà Lê Ánh Ng có yêu cầu lấy lời khai bà Trần Thị L1. Bà L1 được lấy khai vào ngày 14/3/2022 và xin vắng mặt. Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thúy L2, ông Hồ Văn Ph có đơn xin vắng mặt, nguyên đơn đồng ý xét xử vắng mặt bà L2, ông Ph. Căn cứ theo quy định tại khoản 3 điều 296 BLTTDS xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của nguyên đơn về việc yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét chấp nhận nội dung đơn khởi kiện của nguyên đơn, buộc phía bà Lê Ánh Ng có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn phần diện tích đã lấn chiếm sử dụng. Xét thấy: Nguyên đơn và bị đơn khi phát sinh tranh chấp ranh đất thì diện tích đất đang sử dụng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Nguồn gốc đất của nguyên đơn ông Nguyễn Đình K: Trước đây là của bà Trần Thị L1 đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00381 cấp ngày 05/3/2010 với diện tích là 192,00m². Đến năm 2011, đất của bà L1 bị thu hồi một phần để mở rộng hành lang an toàn sông nên bà L1 cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03778 cấp ngày 03/10/2011, diện tích 174.40m². Ngày 23/8/2017, ông K ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Trần Thị L1 toàn bộ diện tích 174.40 m² đất (trong đó 60m² đất ở, 114.40m² đất cây lâu năm), thửa 44, tờ bản đồ số 74 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE730371, số vào sổ CH03778 do UBND quận B cấp ngày 03/10/2011 cho bà Trần Thị L1 đứng tên, chỉnh lý sang tên ông Nguyễn Đình K ngày 07/9/2017.

- Nguồn gốc đất của bị đơn bà Lê Ánh Ng: Theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/10/2013, vợ chồng bà Lê Ánh Ng, ông Huỳnh Cao Th có nhận chuyển nhượng của bà Phạm Thị S 50m² đất ODT và 122.90 m² đất CLN diện tích 172.9 m², đất tọa lạc tại khu vực 1, phường A, quận B, thành phố Cần Thơ. Sau đó, bà Ng đăng ký biến động chuyển mục đích quyền sử dụng đất đến ngày 28/8/2017, bà Lê Ánh Ng được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CS13604, diện tích 109.7 m² (trong đó 100m² đất ở và 9.7 m² đất cây lâu năm), thửa 54, tờ bản đồ số 74 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CS13605, diện tích 56 m² đất ở, thửa 10, tờ bản đồ số 74. Tổng diện tích 165.7 m².

Tại cấp sơ thẩm, Tòa án đã hai lần thẩm định tài sản tranh chấp tại Bản trích đo địa chính số: 48/TTKTTNMT ngày 11/6/2020 và Bản trích đo địa chính số: 08/TTKTTNMT ngày 14/01/2021, kết quả xác định:

Phần đất của ông K có diện tích là 164.4m² (thửa 44);

Phần đất của bà Ng có diện tích là 161.6 m² (thửa số 10, 54);

Diện tích tranh chấp là 10.8m².

Đối chiếu theo diện tích thực tế, diện tích trong giấy của ông K là 174.40m², diện tích đo thực tế là 164.4m²; thiếu so với giấy chứng nhận là 10m².

Diện tích trong giấy của bà Ng là 165.7m², diện tích đo thực tế là 161.6m²; thiếu so với giấy chứng nhận là 4.1m².

Xét thấy, hiện trạng đất của nguyên đơn trước đây khi bà Trần Thị L1 nhận chuyển nhượng vào năm 2010 và cấp đổi lại giấy chứng nhận ngày 03/10/2011, khi thực hiện thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất đều được các hộ lân cận ký giáp ranh.

Hiện trạng đất của bị đơn, thời điểm bà Phạm Thị S ký hợp đồng chuyển nhượng cho bị đơn diện tích đất vườn thửa số 10 là 122,90m². Khi bị đơn được cấp giấy ngày 08/7/2014, thì diện tích đất vườn là 115.7m². Đối với diện tích đất bị giảm thì vào ngày 11/2/2014, bà S có làm tờ trình về việc giảm diện tích 7.20m². Qua đo đạc thực tế diện tích đất của bị đơn nếu cộng luôn phần đất tranh chấp thì dư so với giấy là 6.7m². Tuy nhiên, trước khi chuyển nhượng đất cho bà Ngọc thì ranh đất giữa hai bên đã được bà Phạm Thị S và bà Trần Thị L1 thỏa thuận cắm ranh bằng trụ đá, ổn định không tranh chấp. Trong quá trình sử dụng đất, bà Lê đã hai lần ký giáp ranh cho bà Ng: Lần thứ nhất khi bà Ng tiến hành làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất được bà Trần Thị L1 ký xác nhận ranh tại Biên bản xác nhận ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 06/12/2013. Lần thứ hai, bà Lê Ánh Ngọc chuyển mục đích sử dụng đất từ đất vườn lên đất ODT được bà Trần Thị L1 ký xác nhận ranh đất giữa hai bên tại Bảng mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 14/3/2017.

Sau khi nhận chuyển nhượng đất thì gia đình bà Ng vẫn giữ hiện trạng căn nhà đang ở do bà S xây dựng trước khi bán cho bà Ng, không có xây dựng gì thêm, chỉ sửa chữa lại trên nền nhà cũ.

Ông K nhận chuyển nhượng đất của bà L1, diện tích trên giấy là 174.40m², nhưng diện tích thực tế ít hơn. Tại biên bản lấy lời khai bà Trần Thị L1 vào ngày 14/3/2022, bà L1 trình bày: “Trước đây bà L1 có quyền sử dụng đất diện tích 192m², thửa 44, tờ bản đồ số 74 tại khu vực 1, phường A, quận B, Thành phố Cần Thơ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00381 do UBND quận Ninh kiều cấp ngày 05/03/2010. Đất này bà L1 mua của bà Lê Thị Kim S. Đến ngày 03/10/2011, diện tích đất bị thu hồi một phần nên còn lại 174,40m². Đến ngày 23/8/2017, bà Lê chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Đình K, khi chuyển nhượng bà L1 có nói rõ cho ông K biết hộ của bà Lê Ánh Ng mua đất của bà S đã được bà L1 ký giáp ranh trước khi ông K mua, bà L1 có nói rõ với ông K về việc đất của bà bị thiếu 10m² nhưng phía ông vẫn đồng ý mua”. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông K cũng thừa nhận khi chuyển nhượng đất cho ông thì bà L1 có nói tình trạng đất bị thiếu. Từ đó cho thấy, trước khi nhận chuyển nhượng đất thì nguyên đơn đã biết rõ tình trạng đất bị thiếu nhưng vẫn chấp nhận. Tại cấp sơ thẩm, qua kiểm tra hiện trạng thực tế thì ranh mốc giữa hai bên vẫn còn, khi ông K mua đất của bà Lê không đo đạc lại chỉ dựa vào diện tích trên giấy chứng nhận để thực hiện việc chuyển nhượng và chỉnh lý chuyển quyền sử dụng đất từ bà L1 qua ông K là không phù hợp với thực tế.

Căn cứ theo khoản 1 Điều 265, khoản 2 điều 266 Bộ luật dân sự năm 2005, quy định: “*Ranh giới giữa các bất động sản liền kề được xác định theo thỏa thuận của các chủ sở hữu hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền*”. “*những chủ sử dụng đất liền kề có thể thỏa thuận với nhau về việc dựng cột mốc, hàng rào... trên ranh giới để làm mốc giới ngăn cách giữa các bất động sản*”. Nhận thấy, gia đình bà Ng đã ở ổn định tại đây từ năm 2013, đến năm 2017 ông K mới về đây sinh sống, ranh đất giữa bà Ng và ông K từ trước đến nay trên thực tế đã được thỏa thuận xác nhận ranh mốc giữa hai chủ sử dụng đất liền kề không phải là ranh đất thẳng, mà nó gấp khúc từng đoạn nên quan điểm của luật sư cho rằng đất của các bên đều thiếu nên đề nghị lấy phần tranh chấp tại điểm giữa diện tích 10.8m² chia cho nguyên đơn 6.7m², bị đơn 4,1m² là không phù hợp. Phía bà Ng sử dụng đúng trong phạm vi quyền sử dụng của mình theo giấy chứng nhận quyền sử dụng được cấp nên được pháp luật bảo hộ.

Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tại phiên tòa đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là có căn cứ, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử. Do đó, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Đình K giữ nguyên bản sơ thẩm

[3]. Về án phí dân sự:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Đình K phải chịu 300.000 đồng, khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 600.000 đồng, ông K được nhận lại 300.000 đồng.

Bà Lê Ánh Ng được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn kháng cáo nhưng không được chấp nhận nên phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định pháp luật.

[4]. Về chi phí đo đạc, định giá: Ông Nguyễn Đình K phải chịu số tiền là 11.000.000 đồng và đã thực hiện xong.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/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:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Đình K; Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn (Về việc yêu cầu bị đơn bà Lê Ánh Ng trả lại phần đất lấn chiếm);

2. Đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện buộc ông Ngô Nhật Kh, bà Lê Thị Thanh H trả lại đất lấn chiếm.

3. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Giữ nguyên hiện trạng đất (xác định ranh đất do bị đơn chỉ) theo Bản trích đo địa chính số: 08/TTKTTNMT ngày 14/01/2021 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường – Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ.

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ cơ quan chức năng để điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng theo Bản trích đo địa chính số: 08/TTKTTNMT ngày 14/01/2021 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường – Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ.

4. Về chi phí đo đạc, định giá: Căn cứ Điều 157, 158 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Chi phí đo đạc, thẩm định là 11.000.000 đồng nguyên đơn phải chịu (đã thực hiện xong).

5. Về án phí dân sự:

Án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 600.000 đồng theo Biên lai thu số 001612 ngày 30/7/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận B, thành phố Cần Thơ, nguyên đơn được nhận lại 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

- Bà Lê Ánh Ng được nhận lại 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo Biên lai số 002976 ngày 24/8/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận B, thành phố Cần Thơ.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Đình K phải chi 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, ược c kháng u trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nộp theo biên lai thu số 0001199 ngày 07/7/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ thanh toán phí.

Trừ ờng hợp p bảo nấn, quyết đị nh ược c thi hành theo quy đị nh tại i Đ iều u 2 Luật thi hành án dân sự thì ngừ ờ i ược c thi hành án dân sự , ngừ ờ i phải i thi hành án dân sự cũ quyề n tho a thuậ n thi hành, quyề n yu cầ u thi hành, tự nguyện n thi hành hoặc bị cư ỡ ng chế thi hành theo quy đị nh tại i các Đ iều u 6, 7, 7a và Đ iều u 9 Luật thi hành án dân sự ; thờ i hiệ u thi hành ược c thực c hiệ n theo quy đị nh tại i Đ iều u 30 Luật thi hành án dân sự .

Bả nấn phúc thẩm cũ hiệ u lự c pấp luật kể từ ngừ tuýn.

Nơi nhận:

- VKSND thành phố Cần Thơ;
- TAND quận B;
- Chi cục THADS quận B;
- Văn phòng;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Võ Bích Hải