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: 43/2021/DS-PT
Ngày: 23.3.2021
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 THÀNH PHỐ CẦN THƠ

- Thành phần hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán chủ tọa phiên tòa: Bà Hà Thị Phương Thanh
Các Thẩm phán: Ông Trương Hoài Bình
Bà Phan Thị Tuyết Mai

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

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa:
Ông Lâm Thành Them - Kiểm sát viên

Vào các ngày 22 và 23 tháng 3 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử công khai vụ án thụ lý số 21/TLPT-DS ngày 26 tháng 01 năm 2021 về "Tranh chấp ranh giới giữa các bất động sản liền kề"

Do bản án dân sự sơ thẩm số 06/2020/DS-ST ngày 18 tháng 5 năm 2020 của Tòa án nhân dân quận B bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 53/2020/QĐPT-DS ngày 24 tháng 02 năm 2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn R, sinh năm 1995
Địa chỉ: Lê Hồng P, khu vực 4, phường T, quận B, thành phố Cần Thơ.
Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Thanh T, sinh năm 1970 (văn bản ủy quyền ngày 23/5/2017) (có mặt)
Địa chỉ: Lê Hồng P, khu vực 4, phường T, quận B, thành phố Cần Thơ.
2. Bị đơn:
2.1. Ông Hồ Văn H, sinh năm 1961 (có mặt).
2.2. Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1962 (có mặt)
Cùng địa chỉ: Lê Hồng P, khu vực 4, phường T, quận B, thành phố Cần Thơ.
3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:
3.1. Ông Nguyễn Thành L, sinh năm 1969 (mất ngày 14/02/2019)
Địa chỉ: phường T, quận B, thành phố Cần Thơ. (không xác định được người kế thừa tố tụng)
3.2. Bà Hồ Mộng P, sinh năm 1987 (vắng mặt)
Địa chỉ: phường T, quận B, thành phố Cần Thơ.
4. Người kháng cáo: Ông Nguyễn Văn R là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Nguyên đơn ông Nguyễn Văn R trình bày nội dung và yêu cầu khởi kiện như sau: Năm 2013 nguyên đơn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Nguyễn

Thành L, phần đất có diện tích 41,4m^2 tại thửa đất số 20, tờ bản đồ số 09 tọa lạc tại khu vực 4, phường T, quận B, thành phố Cần Thơ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02790 do Ủy ban nhân dân quận B cấp ngày 23/8/2013. Phần đất của nguyên đơn có chiều ngang trước 4,35m; chiều ngang sau 4m; chiều dài 9,45m. Đầu năm 2017, ông Hồ Văn H và bà Nguyễn Thị H1 xây dựng lấn chiếm phần đất của nguyên đơn có diện tích khoảng 2m^2 (ngang trước 0,35m; ngang sau 0,2m; chiều dài 9,45m). Nay nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại phần đất có diện tích 2,3m^2 theo bản trích đo địa chính ngày 13/11/2017.

*Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn ông H, bà Hường cũng có ý kiến như sau: vào năm 2010 gia đình ông, bà lập tờ thỏa thuận mua phần đất mương của ông Nguyễn Thành L (là chủ đất cũ, ông L chuyển nhượng cho ông R). Từ khi thỏa thuận và cất nhà đến nay ông bà vẫn sử dụng đúng phần diện tích đất được cấp nên không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì ông bà không có lấn chiếm đất như nguyên đơn

*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan lần lượt có ý kiến như sau:

- ông Nguyễn Thành L – có đại diện hợp pháp là ông Nguyễn Thanh T trình bày: ông Nguyễn Thành L bán phần đất này cho ông Nguyễn Thanh T từ năm 2000, đến năm 2013 ông Nguyễn Thanh T cho con trai ông là Nguyễn Văn R, hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/8/2013.

- Bà Hồ Mộng P trình bày: căn nhà số 16/4 đường Lê Hồng P, khu vực 4, phường T, quận B, thành phố Cần Thơ là của cha mẹ bà là ông Hồ Văn H, bà Nguyễn Thị H1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cha mẹ bà cho bà quản lý sử dụng nhà này từ năm 2010, đối với việc tranh chấp đất giữa ông R với cha mẹ bà, bà không biết và cũng không có ý kiến gì.

* Vụ việc hòa giải không thành và được đưa ra xét xử công khai. Tại bản án dân sự sơ thẩm số 06/2020/DS-ST ngày 18 tháng 5 năm 2020 của Tòa án nhân dân quận B xét xử và quyết định như sau:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn R về việc tranh chấp ranh giới giữa các bất động sản liền kề với ông Hồ Văn H, bà Nguyễn Thị H1. Buộc ông Hồ Văn H, bà Nguyễn Thị H1 có trách nhiệm giao trả cho ông Nguyễn Văn R giá trị phần đất có diện tích 2,3m^2 = 3.450.000 đồng (*ba triệu bốn trăm năm mươi nghìn đồng*).

2. Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí dân sự, chi phí thẩm định, định giá và quyền kháng cáo của các đương sự.

*Ngày 27 tháng 5 năm 2020, nguyên đơn ông R kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử buộc bị đơn tháo dỡ công trình xây dựng trên đất để trả đất cho ông để ông xây dựng nhà.

*Tại phiên tòa phúc thẩm:

-Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đối với yêu cầu kháng cáo có thay đổi nếu không trả đất thì trả giá trị là 30.000.000 đồng.

- Bị đơn vẫn giữ nguyên ý kiến không thống nhất yêu cầu của nguyên đơn.

*Đại diện Viện kiểm sát phát biểu tại phiên tòa phúc thẩm:

-Về tố tụng: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

-Về nội dung: Qua tranh tụng tại phiên tòa cùng với các chứng cứ có trong hồ sơ, xét thấy, cấp sơ thẩm chưa làm rõ thời điểm cấp giấy cho cho nguyên đơn có tiến hành đoa đạc hay không và bị đơn có ký giáp ranh hay không, theo bản trích đo thì diện tích chiều dài nguyên đơn giảm, chiều dài bị đơn tăng, chưa làm rõ vì sao có sự chênh lệch này diện tích việc tăng giảm diện tích là do đâu, Nên việc xét xử của cấp sơ thẩm là phù hợp. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Việc vắng mặt người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông L, bà P không ảnh hưởng đến nội dung vụ việc nên tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự này theo quy định.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn: Phần đất hiện nguyên đơn đang sử dụng có nguồn gốc là do ông Nguyễn Thanh T (là cha ruột nguyên đơn) nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Thành L vào năm 2000, năm 2013, làm thủ tục cho ông Nguyễn Văn R đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích là 41.4m^2 (loại đất ODT). Phía bị đơn ông H và bà H1 có đất giáp ranh với nguyên đơn, có nguồn gốc cha mẹ cho và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2005 với diện tích 119.7m^2 (loại đất T). Quá trình sử dụng các bên phát sinh tranh chấp với diện tích 2.3m^2, theo như Bản trích đo ngày 13/11/2017 thì phần đất ranh tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn có kích thước ngang (phần giáp hẻm xi măng 4.0m) là 0.30m, ngang sau 0.20m, chạy dài từ đầu phần giáp hẻm xi măng đến hết phần chiều dài đất của nguyên đơn là 9.16m. Qua xem xét hồ sơ cấp giấy cho nguyên đơn và bị đơn thì thấy rằng vào ngày 08/11/2004, khi bị đơn làm thủ tục cấp giấy cho phần đất của mình có đo vẽ thực tế thể hiện tại Biên bản xác nhận ranh giới, mốc giới thửa đất và hồ sơ kỹ thuật ngày 15/12/2004 thể hiện diện tích chiều ngang giáp hẻm 6.97m, tổng diện tích 119.7m^2, tuy nhiên khi đo đạc thực tế thì bị đơn sử dụng chiều ngang 7.04m chưa kể phần tranh chấp 0.30m là dư so với diện tích lúc ban đầu mà bị đơn chấp nhận đo vẽ để được cấp giấy, tổng diện tích bị đơn sử dụng thực tế là 126.1m^2 cũng dư so với được cấp là 119.7m^2. Đối với nguyên đơn thì tổng diện tích thực tế sử dụng 37.8m2 thì lại ít hơn so với giấy được cấp 41.4m^2, kể cả phần chiều ngang trước theo giấy được cấp là 4.35m nhưng thực tế sử dụng 4.0m, tương tự ngang sau 4.4m, thực tế 4.22m. Tại phiên tòa, các bên xác định đó là phần mương, phía nguyên đơn cho rằng chừa lại để thoát nước và thực tế nguyên đơn sử dụng, phía bị đơn thì cho rằng mua của ông L nhưng không có cơ sở chỉ là giấy tay (phôt). Vì vậy, yêu cầu của nguyên đơn đòi bị đơn trả lại phần đất lấn ranh là có cơ sở chấp nhận. Tuy nhiên, do bị đơn đã cất nhà trên phần này nếu buộc bị đơn tháo dỡ trả đất sẽ gây ảnh hưởng đến kết cấu căn nhà bị đơn, thiệt hại tài sản nhiều hơn, vì vậy, phương án buộc bị đơn trả lại giá trị đất cho nguyên đơn như án sơ thẩm quyết định là phù hợp.

[3] Tại phiên tòa, phía nguyên đơn sau khi được sự động viên của Hội đồng xét xử có ý kiến nếu bị đơn không trả đất thì trả giá trị nhưng với giá 30.000.000 đồng, cấp sơ thẩm buộc bị đơn trả cho nguyên đơn 3.450.000 đồng là thiệt thòi quyền lợi của nguyên đơn vì giá giao dịch tại địa phương khoảng 8.000.000 đồng/m^2. Về yêu cầu và ý kiến này, Hội đồng xét xử xét thấy, nguyên đơn kháng cáo ban đầu là yêu cầu phải trả đất, tại phiên tòa có thay đổi nếu không trả đất thì trả giá trị nhiều hơn so với cấp sơ thẩm. Ở đây, phía nguyên đơn cũng đã có thiện chí ổn định cho bị đơn là điều đáng hoan nghênh, còn yêu cầu giá trị cao hơn thì tuy tại phiên tòa mới phát sinh nhưng nó cũng cần được xem xét bởi có liên quan đến nội dung kháng cáo, mặt khác, cấp sơ thẩm xác định giá đất để buộc

bị đơn trả cho nguyên đơn theo giá Nhà nước là chưa đảm bảo quyền lợi cho nguyên đơn và để đảm bảo quyền lợi cho hai bên, Hội đồng xét xử thấy rằng nên lấy giá theo giá thị trường tính giá trị buộc bị đơn trả cho nguyên đơn. Theo biên bản định giá của Hội đồng định giá ở cấp sơ thẩm, không xác định được giá thị trường.Tuy nhiên, tại buổi định giá các đương sự có đưa ra giá, cụ thể, bị đơn đưa ra giá 2.000.000 đồng/m^2, nguyên đơn đưa ra giá 5.000.000 đồng/m^2, nên lấy mức giá trung bình cộng của hai mức giá mà nguyên đơn và bị đơn đưa ra, cụ thể: 5.000.000 đồng/m^2 + 2.000.000 đồng/m^2/2 = 3.500.000 đồng, vậy buộc bị đơn trả cho nguyên đơn mức giá này, cụ thể: 3.500.000 đồng/m^2 x 2.3m^2 = 8.050.000 đồng.

[4] Với những nhận định trên nên đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm là có căn cứ một phần, cấp sở thẩm đã xác định đúng việc bị đơn lấn ranh phần đất của nguyên đơn, buộc bị đơn trả nhưng bằng giá trị là chính xác, nhưng về mức giá chưa đảm bảo quyền lợi cho nguyên đơn nên cần sửa lại cho phù hợp. Đồng thời, tuyên cho bị đơn ổn định phần đất tranh chấp nhưng không tuyên cho bị đơn và nguyên đơn được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục chỉnh lý đối với phần đất này là có thiếu sót, cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[4] Về án phí sơ thẩm và phúc thẩm:

[4.1] Án phí sơ thẩm: Giữ nguyên như án sơ thẩm quyết định.

[4.2] Án phí phúc thẩm: Nguyên đơn kháng cáo được chấp nhận một phần nên phải chịu.

[5] Về chi phí thẩm định, định giá: Giữ nguyên như án sơ thẩm quyết định .

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: - Khoản 2 Điều 308 và Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

- Điều 105, 107 và Điều 136 Luật đất đai 2003;

- 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;

Tuyên xử:

- Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn.
- Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 06/2020/DS-ST ngày 18/5/2020 của Tòa án nhân dân quận B về phần giá trị đất.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn R. Buộc ông Hồ Văn H, bà Nguyễn Thị H1 có trách nhiệm giao trả cho ông Nguyễn Văn R giá trị phần đất có diện tích 2,3m^2 = 8.050.000 đồng (tám triệu, không trăm năm mươi nghìn đồng).

2. Ổn định phần đất tranh chấp 2.3m^2 cho bị đơn ông H, bà H1. Sau khi thực hiện nghĩa vụ trả tiền cho nguyên đơn thì bị đơn được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để chỉnh lý diện tích phần đất cho phù hợp theo quyết định của bản án.

3. Nguyên đơn cũng được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để chỉnh lý diện tích phần đất cho phù hợp theo quyết định của bản án.

4. Về án phí:

4.1 Dân sự sơ thẩm:

4.1.1. Bị đơn phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

4.1.2. Nguyên đơn được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 007161 ngày 24/3/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận B, thành phố Cần Thơ.

4.2 Dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 004494 ngày 28/5/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận B, thành phố Cần Thơ.

5. Về chi phí thẩm định, định giá tài sản: bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn 5.166.200 đồng (Năm triệu, một trăm sáu mươi sáu nghìn, hai trăm đồng)

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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
-Tòa án nhân dân quận B;
-Viện kiểm sát cùng cấp;
-Cơ quan Thi hành án dân sự quận B;
-Các đương sự;
-Lưu hồ sơ.

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

Hà Thị Phương Thanh