

**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: 178/2022/DS-PT

Ngày: 22.7.2022

V/v “tranh chấp ranh giới
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 Hà Thị Phương Thanh

Các Thẩm phán: Ông Trần Tuấn Quốc
Bà Võ Bích Hải

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Trí Khương – 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:

Bà Nguyễn Thị Thủy - Kiểm sát viên

Vào ngày 22 tháng 7 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử công khai vụ án thụ lý số 71/2022/TLPT-DS ngày 06 tháng 4 năm 2022 về “Tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất”

Do bản án dân sự sơ thẩm số 14/2022/DS-ST ngày 17 tháng 02 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận Bình Thủy bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 164/2022/QĐPT-DS ngày 26 tháng 6 năm 2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Phạm Thị C, sinh năm: 1974 (có mặt)

Địa chỉ: Số 20/KC, tổ 2, khu vực A, phường T, quận B, thành phố Cần Thơ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Lâm Văn K – Văn phòng Luật sư VD thuộc Đoàn luật sư thành phố Cần Thơ (có mặt)

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn N, sinh năm: 1966

Địa chỉ: Số 22/KC, Tổ 2, khu vực A, phường T, quận B, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp cho bị đơn: Bà Phạm Thị Trúc P, sinh năm: 1983. Địa chỉ: Số X, đường D, phường A, quận B, thành phố Cần Thơ. (có mặt)

3. Người kháng cáo:

3.1 ông Nguyễn Văn N là bị đơn

3.2 bà Phạm Thị C là nguyên đơn

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Nguyên đơn trình bày nội dung và yêu cầu khởi kiện như sau: Bà đang quản lý sử dụng phần đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 5.183,6m² thuộc thửa 154 và diện tích 885,1m² thuộc thửa 306, cùng tờ bản đồ số 08, tọa lạc tại khu vực D, phường H, quận B, thành phố Cần Thơ; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 828776 (số vào sổ CH 06549) và số BN 828778 (số vào sổ CH 06550) cùng ngày 16/5/2013 do

UBND quận B, thành phố Cần Thơ cấp cho bà Phạm Thị C. Nguồn gốc quyền sử dụng đất là do cha mẹ bà tên Phạm Văn T (La Văn K) – bà Hà Thị H tặng cho vào năm 2013; khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có tiến hành đo đạc thực tế. Nguồn gốc đất liền kề đang tranh chấp trước đây do cha của bà chuyển nhượng cho ông Lam Phi Hg, sau đó ông Hg chuyển nhượng lại cho ông Lam Minh Ch và ông Ch chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Văn N. Quá trình sử dụng đất, bà và chủ sử dụng đất liền kề thuộc thửa 186 (chủ đất cũ) đều sử dụng ổn định, không xảy ra tranh chấp. Tuy nhiên, sau khi ông Nguyễn Văn N nhận chuyển nhượng lại phần đất liền kề này đã tiến hành đo đạc để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bà không đồng ý ký tên vào biên bản do phát hiện ông N đã lấn sang phần diện tích đất của bà, sau đó ông Nguyễn Văn N tiếp tục xây dựng hàng rào kiên cố đã lấn qua quyền sử dụng đất của bà có kích thước ngang khoảng 1,5m, chiều dài khoảng 25,2m, diện tích khoảng 37,8m² nên phát sinh tranh chấp. Do đó, bà khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Văn N tự tháo dỡ tường rào trả lại phần diện tích đất đã lấn chiếm có diện tích khoảng 37,8m². Sau khi đo đạc thì diện tích thực tế 29,9m², bà buộc ông N trả lại diện tích theo số liệu này.

* Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn ông N quản lý sử dụng phần đất diện tích 847,7m² thuộc thửa đất số 186, tờ bản đồ số 10, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V501858 (số vào sổ 03715) do UBND thành phố Cần Thơ, tỉnh Cần Thơ (cũ) cấp cho hộ ông Lam Phi Hg ngày 18/9/2002, được chỉnh lý sang tên cho ông Lam Minh Ch ngày 22/11/2017 và chỉnh lý sang tên cho ông Nguyễn Văn N ngày 06/3/2020. Nguồn gốc đất là do ông nhận chuyển nhượng của ông Lam Minh Ch vào tháng 3/2020. Lúc nhận chuyển nhượng không tiến hành đo đạc thực tế nhưng chủ sử dụng đất cũ có chỉ cọc ranh, các chủ đất giáp ranh có chỉ ranh và anh rể bà Phạm Thị C có chỉ ranh phần tiếp giáp với diện tích đất của bà Phạm Thị C. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông đã xây dựng tường rào xung quanh trên cọc ranh cũ, ông có yêu cầu cơ quan chức năng tiến hành đo đạc để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng phía bà Phạm Thị C không đồng ý ký giáp ranh nên ông chưa được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà C vì ông đã sử dụng đúng theo hiện trạng đất đã nhận chuyển nhượng.

* Vụ việc hòa giải không thành nên được đưa ra xét xử công khai. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2022/DS-ST ngày 17 tháng 02 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận Bình Thủy xét xử và quyết định như sau:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị C đối với bị đơn ông Nguyễn Văn N. Buộc bị đơn ông Nguyễn Văn N bồi thường cho nguyên đơn bà Phạm Thị C số tiền 55.000.000 đồng (*năm mươi lăm triệu đồng*) tương đương với phần diện tích đã lấn chiếm 5,5m².

Ổn định cho ông Nguyễn Văn N phần đất tranh chấp diện tích 29,9m² trong đó phần diện tích đã lấn chiếm là 5,5m², thuộc thửa đất số 186, tờ bản đồ số 8, tọa lạc hiện nay tại khu vực Bình Dương, phường Long Tuyền, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ theo Bản trích đo địa chính số 51/TTKTNMT ngày 09/12/2020 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ.

Bà Phạm Thị C và ông Nguyễn Văn N có nghĩa vụ đăng ký biến động đất đai theo quy định.

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 04 tháng 3 năm 2022, bị đơn ông N kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại phần xác định giá trị đất bồi thường cho bà Cúc

* Ngày 25 tháng 02 năm 2020 nguyên đơn bà Cúc kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử buộc bị đơn ông N trả lại toàn bộ phần đất đang tranh chấp 29,9m².

*Tại phiên tòa phúc thẩm: các đương sự vẫn giữ nguyên yêu cầu và ý kiến. Bị đơn vẫn giữ nguyên ý kiến hỗ trợ cho nguyên đơn 55.000.000 triệu đồng.

*Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích cho nguyên đơn trình bày quan điểm bảo vệ cho nguyên đơn, qua tranh tụng tại phiên tòa, xác định đất của bị đơn dư so với được cấp, trong khi nguyên đơn lại thiếu, khi bị đơn xây hàng rào phía nguyên đơn có ngăn cản. Do đó, có cơ sở xác định bị đơn lấn đất của nguyên đơn, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện cũng như kháng cáo 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, phần đất nguyên đơn bị thiếu so với giấy được cấp, bị đơn lại dư. Tuy nhiên, việc đo đạc qua các lần chuyển nhượng từ ông K qua cho ông Hg, ông Hg chuyển cho ông Ch, ông Ch chuyển cho ông N có đo đạc nhưng số liệu không chính xác về diện tích và hình thể, vì vậy, không có căn cứ cho rằng bị đơn lấn đất của nguyên đơn. Về việc định giá có sự mâu thuẫn khi cùng công ty định giá và cùng thời điểm lại có giá khác nhau nên yêu cầu của bị đơn kháng cáo giá đất mà cấp sơ thẩm xác định là có cơ sở. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, ghi nhận việc bị đơn hỗ trợ cho nguyên đơn 55.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét kháng cáo của nguyên đơn, qua kết quả tranh tụng tại phiên tòa cũng như các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án:

[1.1] Xác định diện tích đất tranh chấp qua đo đạc thực tế là 29,9m², tại vị trí A theo Bản trích đo địa chính số 51/TTKTTNMT ngày 04/11/2020 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường, các đương sự thống nhất số liệu diện tích này, phần đất tranh chấp nằm giữa hai thửa, một bên là thửa 306 là hiện của bà Cúc đang quản lý sử dụng và được cấp giấy với diện tích 885,1m², thực tế 810,8m² thiếu 74.3m², bên kia là thửa 186, 187 do ông N đứng tên sử dụng, diện tích thực tế 1003.2m², giấy được cấp 997,7m², dư 5,5m², chưa tính phần tranh chấp. Nếu tính phần tranh chấp cho bà Cúc thì phần đất bà Cúc vẫn thiếu so với giấy được cấp. Đối với đất ông N không tính phần tranh chấp thì vẫn dư so với giấy được cấp. Tuy nhiên, việc xác định ranh giới giữa các bên không chỉ căn cứ vào việc ai thiếu đất, ai thừa mà còn kết hợp xem xét quá trình sử dụng đất, cũng như qua các lần đo đạc thực tế khi tiến hành cấp giấy cho các đương sự.

[1.2] Về nguồn gốc và diễn biến quá trình sử dụng: thấy rằng, cả hai thửa đất của bà Cúc và ông N trước đây có nguồn gốc là của ông La Văn Ký được tách ra từ thửa 149, ông K được cấp giấy năm 2002, với diện tích 2.209m² (loại đất Q và T). Ngày 03/9/2002, ông K chuyển nhượng cho ông Lam Phi Hg một phần thửa 149, có đo đạc các cạnh với diện tích 997.7m², năm 2017 ông Hg chuyển nhượng cho ông Ch, năm 2020 ông Ch tiếp tục chuyển nhượng cho ông N đăng ký chỉnh lý biên động trên giấy chưa cấp giấy mới cho ông N thì phát sinh tranh chấp. Theo biên bản xác định ranh và khi cấp giấy cho ông Hg thể hiện khi

ông K chuyển nhượng cho ông Hg thì phần cạnh giáp thửa 143 (sau này là thửa 305 của bà Xuyên) còn lại của ông K 15m, nay theo thực tế ông N sử dụng 15,57m, là có thừa qua phần đất của bà Cúc tại thửa 306 là 0.57m. Khi tách thửa 149 ông K chuyển nhượng cho ông Hg thì có đo đạc cụ thể, hình thể cạnh của phần đất thửa 186, 187 của ông Hg (tức cạnh giáp thửa 306 với bà Cúc) có xu hướng lệch về phía thửa 306 của bà Cúc làm cho phần đất thửa 186, 187 của bị đơn có cạnh giáp thửa 144 (cũng là của nguyên đơn) và thửa 305 (của bà Xuyên) dài hơn so với cạnh giáp đường giao thông (4m), và theo ý kiến nguyên đơn cho rằng phần đất tại vị trí A của mình thì hình thể đất của bị đơn sẽ khác so với ban đầu ông Hg nhận chuyển nhượng của ông K, cụ thể sẽ hẹp lại nghiêng về phía thửa 186, 187 là không chính xác. Đồng thời, phần đất trước đây khi cấp giấy cho các đương sự thì việc đo đạc cũng chưa đảm bảo chính xác được thể hiện qua việc đo đạc cấp giấy cho ông Hg khi nhận chuyển nhượng từ ông K có cạnh giáp rạch Phán Châu có số liệu 91.15 và 23.2 ở thửa 186, 187, số liệu này Tòa án cũng đã nhận thông tin từ Ủy ban nhân dân quận Bình Thủy xác định: số liệu này là không chính xác, đề nghị Tòa án tiến hành đo đạc xác minh cụ thể và thực tế đo đạc hiện trạng thì cạnh này có số liệu 21.76 và 12.6. Bên cạnh đó số liệu diện tích đất của phía nguyên đơn nhận tặng cho từ ông La Văn Ký cũng có số liệu không chính xác trên giấy và thực tế, cụ thể: tại biên bản xác minh nguồn gốc đất ngày 02/4/2013 cơ quan có thẩm quyền có tiến hành đo lại thửa 143 diện tích giảm so với giấy được cấp khoảng hơn 1.600m² và chỉnh lý, khi ông K tặng cho nguyên đơn bà Cúc đo đạc có diện tích 5.183,6m² (thành thửa 154), nay đo đạc thực tế còn lại 4.833.8m², thửa 306 (tức thửa 149 cũ) của nguyên đơn khi đo đạc cấp giấy năm 2013 có diện tích 885.1m², nay thực tế đo đạc còn 810.8m², nếu tính luôn phần tranh chấp cho nguyên đơn bà Cúc thì bà vẫn thiếu đất 44,4m². Đối với phần đất của bị đơn ở thửa 144 khi nhận chuyển nhượng có diện tích 2.532,2m², nay đo đạc thực tế lại thiếu 7,7m² chỉ còn 2.524,5m². Mặt khác, theo trích đo địa chính cấp giấy cho bà Cúc năm 2013 tại thửa 306 (bút lục 55) thì cạnh giáp rạch Phán Châu là một đường thẳng không gấp khúc, nay theo trích đo địa chính số 51 thì lại có đường gấp khúc có điểm nối hai cạnh 18.55m và 29.41m, như vậy, hình thể cũng sẽ khác so với hình thể trong giấy được cấp, vì vậy, việc nguyên đơn thiếu đất không phải do phía bị đơn lấn ranh mà do quá trình đo đạc thực tế có việc sai số liệu bởi nếu tính phần tranh chấp thì thửa 306 của nguyên đơn vẫn thiếu. Quá trình bị đơn nhận chuyển nhượng xây rào phía bị đơn không nhận được thông tin phản hồi từ nguyên đơn. Do đó, không có cơ sở xác định bị đơn lấn ranh đất của nguyên đơn, vì vậy, yêu cầu của nguyên đơn đòi bị đơn trả lại phần đất lấn chiếm là không có cơ sở chấp nhận.

[1.3] Tuy nhiên, tại phiên tòa phía ông N cũng có thiện chí hỗ trợ cho nguyên đơn số tiền 55.000.000 đồng là có lợi cho nguyên đơn nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[2] Về kháng cáo của bị đơn về giá đất: Như trên nhận định, xác định bị đơn không có lấn ranh đất của nguyên đơn, vấn đề ổn định đất trả giá trị đất thực tế không xảy ra, nên việc định giá đất trong vụ án là không cần thiết, mặt khác, việc định giá có sự mâu thuẫn, khi nguyên đơn và bị đơn thống nhất chọn công ty thẩm định giá Hoàng Quân định giá thì có giá là 10.521.770 đồng/m², trong khi bị đơn định giá để làm thủ tục vay Ngân hàng chỉ cách 06 ngày và cùng phần đất thì giá là 5.351.773 đồng/m². Vì vậy, xem như yêu cầu kháng cáo của bị đơn là có cơ sở chấp nhận.

[3] Với những nhận định trên nên đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm là có căn cứ, cấp sơ thẩm chưa đánh giá một cách toàn diện các tình tiết, chứng cứ của vụ án như nhận định trên nên cần sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đồng thời, các đương sự tranh chấp quyền sử dụng đất

nên án phí là không giá ngạch, cấp sơ thẩm lại xác định có giá ngạch là chưa đúng quy định cần sửa lại.

[4] Về án phí sơ thẩm và phúc thẩm:

[4.1] Án phí sơ thẩm: do nguyên đơn không được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên phải chịu án phí.

[4.2] Án phí phúc thẩm: do nguyên đơn kháng cáo không được chấp nhận nên phải chịu. Bị đơn kháng cáo được chấp nhận nên không phải chịu án phí.

[5] Về chi phí thẩm định, định giá: cấp sơ thẩm 8.907.000 đồng, do nguyên đơn không được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên phải chịu. Nguyên đơn đã tạm ứng, chuyển qua thành chi phí, đã thực hiện xong; Đối với chi phí định giá 11.500.000 đồng tại cấp phúc thẩm do cả hai cũng yêu cầu nên mỗi bên chịu một nửa, nguyên đơn tạm ứng nên buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn 5.750.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

- Điều 175 Bộ luật Dân sự;

- Điều 170 Luật đất đai;

- 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:

- Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.
- Chấp nhận kháng cáo của bị đơn.
- Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2022/DS-ST ngày 17/02/2022 của Tòa án nhân dân quận Bình Thủy.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị C đối với bị đơn ông Nguyễn Văn N buộc ông N trả lại diện tích lấn chiếm 29,9m².

2. Ghi nhận ông Nguyễn Văn N hỗ trợ cho nguyên đơn bà Phạm Thị C số tiền 55.000.000 đồng (năm mươi lăm triệu đồng).

3. Ổn định cho ông Nguyễn Văn N phần đất tranh chấp diện tích 29,9m², thuộc thửa đất số 186, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại khu vực Bình Dương, phường Long Tuyền, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ, tại vị trí A theo Bản trích đo địa chính số 51/TTKTNMT ngày 09/12/2020 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ.

Bà Phạm Thị C và ông Nguyễn Văn N được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền tiến hành đăng ký biến động đất đai theo quyết định bản án trên.

4. Về chi phí đo đạc, định giá: bị đơn trả cho nguyên đơn 5.750.000 đồng.

5. Về án phí:

5.1 Dân sự sơ thẩm:

-Nguyên đơn bà Phạm Thị C phải chịu 300.000 đồng, nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 004517 ngày 03/6/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.

5.2 Dân sự phúc thẩm:

- Nguyên đơn bà Phạm Thị C phải chịu 300.000 đồng, nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0002327 ngày 25/02/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.

- Bị đơn được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0002354 ngày 04/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.

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, 7a, 7b 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 Bình Thủy;
- Viện kiểm sát cùng cấp;
- Cơ quan Thi hành án dân sự quận Bình Thủy;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(đã ký)

Hà Thị Phương Thanh

