

Bản án số: 162/2025/DS-PT
Ngày 08/4/2025
“V/v Tranh chấp ranh đất 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: Ông Nguyễn Chế Linh

Các Thẩm phán: Ông Võ Bảo Anh

Bà Hồ Thị Tuyết Phương

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Phong Lan là 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 Bùi Trung Nam - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 4 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 599/2024/TLPT-DS ngày 30 tháng 12 năm 2024 về việc “Tranh chấp ranh giới giữa các bất động sản liền kề”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 181/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Bình Thủy bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 38/2024/QĐ-PT ngày 30 tháng 3 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lý Văn M, sinh năm 1962.

Địa chỉ: Số B, khu vực Bình Yên B, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Lê Thị Hoài N là Luật sư của Công ty L1 thuộc Đoàn Luật sư thành phố C.

- Bị đơn: Ông Phạm Văn T, sinh năm 1951.

Địa chỉ: Số B, khu vực Bình Yên B, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn: Ông Phạm Văn L; Địa chỉ: Số B, khu vực Bình Yên B, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ (Văn bản uỷ quyền ngày 03/7/2024).

- Người kháng cáo: Ông Phạm Văn T là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện và các tài liệu chứng cứ kèm theo, phía nguyên đơn trình bày:*

Nguồn gốc đất trước đây là khoảng năm 1982 ông M mua của ông Võ Văn T1, diện tích 02 công đất ruộng. Đến năm 1983, Nhà nước thành lập Tập đoàn quy hoạch đất, thời điểm này phần đất của ông sử dụng nhiều hơn so với lúc bấy giờ theo quy định về đất đai của Nhà nước, nên ông M đã cho chị ruột là bà Lý Thị Đ diện tích 500m² đất để canh tác. Đến khi Nhà nước bỏ chế độ tập đoàn thì đất của ai sẽ trả cho người đó. Nên 500m² đất trước đây bà Đ canh tác sẽ trả lại cho ông M, nhưng bà Đ có xin ông để bà Đ bán thửa đất, diện tích 500m² cho ông T (bán bằng giấy tay). Nhưng từ đó đến nay, ông T chưa làm thủ tục cấp giấy tờ đất, vì vậy cũng không xác định rõ ranh đất.

Năm 1995 ông M được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Giấy này được cấp theo hình thức đại trà, nên không đo đạc diện tích cụ thể như hiện nay.

Nay khi ông M làm giấy tờ để chia đất cho các con, khi đo đạc thực tế thì cán bộ địa chính báo cho ông M biết phần đất của ông còn thiếu diện tích 168m² so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần đất bị thiếu nằm bên phía phần đất của ông T mà trước đây chị của ông là bà Đ bán cho ông T. Nay ông yêu cầu bị đơn ông T trả lại phần đất khoảng 168m². Nếu phần đất trước đây bà Đ bán cho ông T nhưng có thiếu diện tích 500m² thì ông M đồng ý trả cho đủ diện tích 500m².

** Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, phía bị đơn trình bày:*

Về nguồn gốc đất của bị đơn ông T trước đây ông T mua của bà Lý Thị Đ vào năm 1989, diện tích 500m², bằng giấy tay. Gia đình ông T đã sử dụng ổn định từ trước cho đến nay, phần đất giữa ông M, ông T có ranh rõ ràng. Đến năm 2023 ông M, ông T và các hộ xung quanh có cấm lại trụ ranh, tuy nhiên khi bị đơn tiến hành làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì có phát sinh tranh chấp với ông M nên thủ tục bị ngưng lại. Nay nếu như đất của bị đơn có dư so với diện tích mua trước đây của bà Đ thì bị đơn đồng ý trả lại diện tích đất dư cho nguyên đơn, nếu trường hợp đất của bị đơn đủ và không có dư thì bị đơn không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn. Tuy nhiên, tại biên bản ngày 10/9/2024 đại diện bị đơn thay đổi đối với ý kiến này, vì cho rằng do từ trước đến nay ranh mốc đã được xác định và phần đất thừa 53 chưa được cấp giấy nên diện tích có dư ra thì bị đơn không đồng ý trả lại nguyên đơn.

- Tại bản án dân sự sơ thẩm số 181/2024/DSST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Bình Thủy đã tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lý Văn M về việc tranh chấp ranh đất với bị đơn ông Phạm Văn T, tại Khu vực Bình Yên B, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ.

2. Buộc bị đơn ông Phạm Văn T trả lại diện tích đất 36,6m², cho nguyên đơn ông Lý Văn M, hiện trạng thực tế được thể hiện tại vị trí A, theo Bản trích

đo địa chính số 815/VPĐKĐĐ ngày 30/9/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai – Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C (đính kèm Bản trích đo địa chính).

Buộc bị đơn ông Phạm Văn T có nghĩa vụ hoàn trả giá trị đất cho nguyên đơn ông Lý Văn M số tiền là 10.237.500 đồng (mười triệu hai trăm ba mươi bảy nghìn năm trăm đồng).

Buộc nguyên đơn ông M có nghĩa vụ hoàn trả giá trị cây trồng trên đất là 11.000 đồng (mười một nghìn đồng) cho bị đơn ông T.

Bị đơn ông Phạm Văn T được quyền sử dụng diện tích đất 52,5m² vị trí khu nhà mồ, tại thửa 53 theo Bản trích đo địa chính số 815/VPĐKĐĐ ngày 30/9/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai – Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C (đính kèm Bản trích đo địa chính).

Các đương sự được quyền liên hệ cơ quan chức năng có thẩm quyền để điều chỉnh biến động Quyền sử dụng đất theo Quyết định của Tòa án.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác:

- Về án phí: Bị đơn được miễn theo quy định.

- Về chi phí tố tụng khác: gồm thẩm định tại chỗ, đo đạc, trích đo địa chính và trích lục hồ sơ địa chính là 8.620.340 đồng (tám triệu sáu trăm hai mươi nghìn ba trăm bốn mươi đồng), bị đơn phải chịu, nguyên đơn đã thực hiện xong nên bị đơn phải có nghĩa vụ trả lại nguyên đơn số tiền này.

Bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo của các bên theo luật định.

Tại đơn kháng cáo đề ngày 14/10/2024, bị đơn cho rằng ranh đất đã được ông M xác định từ lâu đời, nhiều người dân xung quanh đều biết. Trên phần đất còn có mộ của vợ bị đơn. Việc Tòa án sơ thẩm buộc bị đơn trả đất và trả giá trị đất là không đúng. Bị đơn đề nghị Tòa cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn giữ nguyên kháng cáo. Các bên không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cho rằng, thời điểm bị đơn mua đất thì chưa xác định ranh giới. Nguyên đơn là người được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp. Nay diện tích đất của nguyên đơn thiếu, bị đơn thừa nên Tòa án sơ thẩm buộc bị đơn trả lại đất là đúng quy định. Riêng phần diện tích đất mà Tòa án sơ thẩm đã quy thành giá trị thì nguyên đơn không đồng ý, đề nghị Tòa án buộc bị đơn giao bằng diện tích đất ở vị trí khác thuộc phần đất của bị đơn.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tại phiên tòa: Người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án, sau khi phân tích các tình tiết của vụ án, các quy định pháp luật liên quan, đại diện Viện kiểm sát cho rằng, diện tích đất bị đơn đã mua bằng giấy tay là 500 m². Diện tích thực tế qua đo đạc dư so với diện tích đã mua nên bản án sơ thẩm đã buộc bị đơn giao trả là

đúng pháp luật. Bị đơn kháng cáo nhưng không có chứng cứ mới nên đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Theo đơn khởi kiện và các chứng cứ đã thẩm tra cho thấy, các bên tranh chấp ranh giới giữa các bất động sản liền kề. Tòa án nhân dân quận Bình Thủy đã thụ lý là đúng thẩm quyền và xác định đúng quan hệ tranh chấp theo quy định tại khoản 5 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Ông T mua đất bằng giấy tay năm 1989 và sử dụng tới nay nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 1995, ông M được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (cấp đại trà). Theo lời khai của ông M thì đến khi ông đo đạc đất chia cho các con thì mới phát hiện đất thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Điều này chứng tỏ, ranh đất được mô tả theo kết quả thẩm định tại chỗ đã tồn tại từ khi ông T mua đất đến thời điểm ông M tiến hành đo đạc đất mà không có tranh chấp.

[3] Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông M là cấp đại trà, không đo đạc thực tế. Các cạnh của thửa đất không thể hiện kích thước là bao nhiêu. Do vậy, diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không hoàn toàn chính xác. Do vậy, việc sử dụng diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để xác định ranh giới đất trong trường hợp này là không có căn cứ vững chắc.

[4] Khoản 1 Điều 175 Bộ luật dân sự có quy định, ranh giới cũng có thể xác định theo tập quán hoặc theo ranh giới đã tồn tại từ 30 năm trở lên mà không có tranh chấp. Theo diễn biến vụ việc cho thấy, ranh giới đất giữa nguyên đơn và bị đơn đã tồn tại từ trước đến nay. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn trả lại đất, trả lại giá trị quyền sử dụng đất là không đúng quy định trên. Khởi kiện của nguyên đơn là không có cơ sở, kháng cáo của bị đơn được chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm: yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí. Tuy nhiên, nguyên đơn là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Bị đơn kháng cáo được chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Sửa bản án sơ thẩm.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả lại 89,1 m² tại khu vực Bình Yên B, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ. Ranh giới thửa đất 397 của nguyên đơn và thửa 53 của bị đơn được xác định theo Bản trích đo địa chính số 698/VPĐKĐĐ ngày 09/9/2024 của Văn

phòng đăng ký đất đai thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C (Đính kèm theo Bản án).

2. Về chi phí thẩm định, định giá: nguyên đơn phải chịu 8.620.340 đồng và đã nộp xong.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn được miễn án phí.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn không phải chịu án phí.

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

Trong trường hợp bản án được thi hành theo qui định tại Điều 2 của 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 qui định tại các Điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND.TPCT;
- TAND quận Bình Thủy;
- THADS quận Bình Thủy;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Nguyễn Chế Linh

