

TÒA ÁN NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
THÀNH PHỐ CẦN THƠ Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 360/2023/DS-PT

Ngày: 15/8/2023

V/v “*Tranh chấp ranh giới giữa các BĐS 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 **Phạm Văn Bình**

Các Thẩm phán: 1/- Ông **Võ Bảo Anh**

2/- Bà **Hà Thị Phương Thanh**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Đinh Huỳnh Thái Ngọc** - 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 **Nguyễn Văn Phi** - Kiểm sát viên.

Trong ngày 15 tháng 8 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 234/TLPT-DS ngày 20 tháng 7 năm 2023 về “*Tranh chấp ranh giới giữa các bất động sản liền kề*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 63/2023/DSST ngày 24/4/2023 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 389/2023/QĐ-PT ngày 25/7/2023 giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Ông **Lê Quyết C**, sinh năm 1986.

Địa chỉ: **C, tổ E, khu V, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.**

*** Bị đơn:** Bà **Bùi Thị P**, sinh năm 1968.

Địa chỉ: **C, tổ E, khu V, phường A, quận N, Cần Thơ.**

*** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:** Ông **Lê Thanh D**
Cùng địa chỉ với bị đơn

***Người kháng cáo:** Nguyên đơn – ông **Lê Quyết C**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Lê Quyết C trình bày: Nguyên đơn là ông **Lê Quyết C** là chủ sở hữu phần đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: H00331.QSĐĐ thửa đất số: 329, tờ bản đồ số: 48 tọa lạc tại tổ E, khu V, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ diện tích 193,3m² do Ủy ban nhân dân quận N, thành phố Cần Thơ cấp ngày 07/8/2007. Nguồn gốc phần đất có từ ông **Lê Quyết T** là cha ruột tặng cho, khi làm thủ tục gia đình có đo đạc lại có các bên ký giáp ranh.

Trong quá trình sử dụng do phía bị đơn là bà Bùi Thị P có sửa nhà, ông C có đo đạc lại thì phát hiện diện tích phần đất bị thiếu có chiều ngang khoảng 4m chiều dài khoảng 1m. Nay, ông C yêu cầu bà P trả lại toàn bộ phần đất đã lấn chiếm qua ranh đất của ông C có chiều ngang khoảng 4m, chiều dài khoảng 1m.

Bị đơn bà Bùi Thị P trình bày: bà P không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông C. Phần đất bà P đang quản lý sử dụng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: 03427, ngày 29/6/2001 do Ủy ban nhân dân thành phố C cấp, tại thửa đất số 444, tờ bản đồ số 01 có diện tích 104,6m², có nguồn gốc do bà P nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn Đ từ năm 2001, khi làm thủ tục sang tên có tiến hành đo đạc lại và khi mua đã có sẵn căn nhà cấp 4 trên đất. Từ khi ông C chuyển nhượng phần đất của ông Đ, ông C sử dụng liên tục đến nay có hàng rào, trụ đá, bờ kè, đã còn nguyên từ năm 2001. Đến năm 2004 bà P có xây dựng tường cao 2,5m từ trụ đá phía sau ranh giáp ranh ông C. Nay ông C khởi kiện trả lại toàn bộ phần đất đã lấn chiếm qua ranh đất có chiều ngang khoảng 4m, chiều dài khoảng 1m, bà P không đồng ý vì không có căn cứ. Mặt khác, bà P cho rằng: Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: 03427, ngày 03/11/1999 do Ủy ban nhân dân thành phố C cấp cho ông Nguyễn Văn Đ đứng tên (trước đây bà P đã nhận chuyển nhượng phần đất này từ ông Đ) và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: H00321, ngày 07/8/2007 do Ủy ban nhân dân thành phố C cấp cho ông Lê Quyết C đứng tên thì phần đường đi thể hiện trên giấy có diện tích chiều ngang là 4m. Đối chiếu với phần đường đi theo với bản trích đo địa chính ngày 27/5/2021 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C thể hiện phần đường đi thực tế chiều ngang có diện tích còn lại là 3.3m. Bà P có lấn ra phần lộ giới đường đi của Nhà nước một phần cho thẳng hàng với các hộ dân xung quanh nên thực tế phần đất của bà P có lấn ra lộ 0,7m nên phần đường đi thực tế chỉ còn có 3,3m. Về phía ông Nguyễn Văn Đ sau khi chuyển nhượng đất cho bà P thì ông Nguyễn Văn Đ không còn ở địa phương, đi đâu và ở đâu bà P không biết nên không cung cấp được địa chỉ cho Tòa án.

Người làm chứng ông Lê Quyết T, bà Trương Thị L trình bày: Phần đất của ông Lê Quyết C có được là vào năm 2007 ông T, bà L đã ký tặng cho quyền sử dụng đất. Còn phần đất của bà Bùi Thị P trước đây là ông T, bà L có bán cho ông Nguyễn Văn Đ 100m², có làm hợp đồng chuyển nhượng, tuy nhiên các bên chỉ thỏa thuận miệng là bán cho ông Đ ngang 4m (thực tế bán cho ông Đ là 4,2m), dài 25m (thời điểm này đường đi chỉ có 1,5m). Sau đó, ông bà tin tưởng đưa giấy đất cho ông Đ làm thủ tục tách thửa, giữa các bên không có đo đạc ký giáp ranh gì cả. Khi bán đất cho ông Đ thì phần đất không có nhà, là đất trống, sau đó ông Đ có nói với ông bà là làm trụ cột, qua đất của ông bà thêm 2m để chống đỡ khi bơm cát. Thời điểm này ông Đ đang xây nhà dang dở, giữa chừng thì bán đất lại cho bà P. Khi ông Đ xây dựng nhà thì vợ chồng ông bà thấy xây dựng nhà ngang 4m, dài 16m, tiếp theo phần sau (chiều dài 16m) thì ông Đ sử dụng 2m để làm giếng khoan, bơm nước xây nhà nên ông Đ có kè tạm bằng ván, hai trụ xi măng chống đỡ kè bên trong, hai trụ được cắm nằm lấn qua 2m đất của ông bà. Sau này, bà P mua

đất của ông Đ xây tiếp căn nhà. Sau đó thì bà P lại làm bờ kè và xây dựng bức tường tiếp trên phần đất trước đây ông bà cho ông Đ chống đỡ hai trụ qua 2m đất để bơm nước, trộn xi măng để không tràn xuống mương. Khi bà P xây dựng bức tường thì vợ chồng ông bà không biết vì lúc đó ông bà đi làm xa cả tháng mới về và không nhớ bà P làm bờ kè, xây dựng lúc nào. Thời điểm ông bà tặng cho ông C vào năm 2007 có ký giáp ranh với bà P theo biên bản xác nhận ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 30/5/2007, nhưng lúc đó thì do địa chính xuống đo vẽ xong rồi kêu ông bà ký, ông bà cũng không xem kỹ.

Vụ việc hòa giải không thành nên Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều đưa ra xét xử; tại Bản án sơ thẩm số: 63/2023/DS-ST ngày 24/4/2023 đã tuyên:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Quyết C về việc yêu cầu buộc bị đơn bà Bùi Thị P trả lại phần đất lấn chiếm.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, các chi phí tố tụng khác và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 26/3/2023 nguyên đơn kháng cáo yêu cầu phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người có kháng cáo xác định vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và không cung cấp thêm chứng cứ mới.

Bị đơn vẫn giữ nguyên ý kiến cho rằng yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ, bị đơn không có lấn chiếm đất của nguyên đơn.

Kiểm sát viên phúc thẩm phát biểu ý kiến:

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, nguyên đơn khởi kiện cho rằng bị đơn lấn ranh tuy nhiên các bên đều có kí giáp ranh cho nhau khi được cấp giấy, có trụ ranh ổn định từ trước khi nguyên đơn được cha mẹ tặng cho. Kết quả đo đạc thể hiện phần đất tranh chấp có diện tích 1,3m² và so với giấy đất của cả hai bên được cấp thì diện tích đất thực tế các đương sự đang quản lý sử dụng đều thiếu. Ông C cho rằng bà P lấn ranh nhưng không xác định được lấn thời điểm nào, chỉ thấy đất bên ông thiếu thì cho rằng bà P lấn ranh. Vì vậy, kháng cáo của bị đơn là không có cơ sở, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Nguyên đơn ông Lê Quyết C khởi kiện yêu cầu bị đơn Bùi Thị P trả lại phần đất tiếp giáp giữa thửa 329, tờ bản đồ số 48 có diện tích 193,3m² tọa lạc tại tổ E, KV.6, P. A, Q. N, TP . do UBND quận N, TP . cấp cho nguyên đơn với phần đất tại thửa 444 tờ bản đồ số 01 có diện tích 104,6m² do UBND TP.Cần Thơ (cũ) cấp GCNQSDĐ cho bị đơn bà Bùi Thị P. Cấp sơ thẩm xác định “tranh chấp ranh giới giữa các bất động sản liền kề” theo Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 là có căn cứ, đúng thẩm quyền.

Sau khi Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, TP . xét xử sơ thẩm, nguyên đơn có kháng cáo. Xét thấy, nguyên đơn kháng cáo trong thời hạn quy định, có nộp tạm ứng án phí kháng cáo nên kháng cáo của nguyên đơn là hợp lệ về mặt hình thức.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại phần đất có chiều dài 1m, chiều ngang 4m giáp thửa 329 của nguyên đơn với thửa 444 của bị đơn.

Qua đo đạc thực tế, phần tranh chấp có kích thước các cạnh là $0,07\text{m} \times 0,6\text{m} = 1,3\text{m}^2$.

Nguồn gốc đất: phần đất của nguyên đơn là do cha nguyên đơn là ông Lê Quyết T tặng cho. Đất của bị đơn là do nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn Đ (trước đó phần đất này ông Đ chuyển nhượng của ông Lê Quyết T), quá trình cấp GCNQSDĐ cho bà P, ông T (cha ông C) có ký giáp ranh. Thời điểm chuyển nhượng và quá trình sử dụng, đất ông C và bà P đều có ranh giới ổn định, tranh chấp giữa các bên chỉ xảy ra vào năm 2020. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều cũng trao đổi với UBND quận N, UBND phường A, quận N để có thông tin trên về quá trình cấp GCNQSDĐ cũng như nội dung hòa giải của các bên. Tại công văn số 1105 – UBND – HC ngày 27/3/2023 của UBND quận N đều xác định: các GCNQSDĐ số 03427 do U (cũ) cấp năm 1999 cho ông Nguyễn Văn Đ, giấy đất số 03427 do U (cũ) cấp ngày 29/6/2001 cho bà Bùi Thị P, giấy CNQSDĐ số H00331 do UBND quận N, TP . cấp cho ông Lê Quyết C ngày 07/8/2007 đều đúng trình tự.

Tại Công văn số 1213 –UBND – HC của UBND phường A, quận N cũng ghi nhận một số nội dung:”....bà P không lần chiếm đất ông C, bà có lần ra lộ của nhà nước...”, “UBND chưa xác định được phần đất lần chiếm là đất nhà nước hay đất ông C...”

Kết quả đo đạc của Trung tâm K cho thấy: nếu so sánh với GCNQSDĐ của các bên thì đất ông C giảm $3,2\text{m}^2$ đất bà P giảm $0,3\text{m}^2$. Căn cứ các chứng cứ trên, có căn cứ chứng minh việc nguyên đơn khởi kiện cho rằng bị đơn lấn chiếm $1,3\text{m}^2$ là chưa có căn cứ, yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn trả lại $1,3\text{m}^2$ là chưa có cơ sở chấp nhận. Quan điểm của Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của HĐXX nên được xem xét chấp nhận.

[3] Về chi phí thẩm định: giữ nguyên như quyết định án sơ thẩm.

[4] Về án phí:

[4.1] Dân sự sơ thẩm: giữ nguyên như quyết định án sơ thẩm.

[4.2] Dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn không được chấp nhận kháng cáo nên phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

*Căn cứ: - Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

***Tuyên xử:**

-Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Quyết C.
-Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 63/2023/DS-ST ngày 24 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều.

- Về án phí:

+ Dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn ông Lê Quyết C phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng), được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0001044 ngày 05/5/2023 của Chi cục thi hành án dân sự quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

+ Dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn phải chịu án phí 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) án phí. Khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí nguyên đơn đã nộp theo biên lai thu số: 003311 ngày 20/11/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ; đo đạc và định giá tài sản là 7.000.000 đồng (bảy triệu đồng) do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên nguyên đơn ông Lê Quyết C phải chịu số tiền này được khấu trừ số tiền đã nộp tạm ứng, nguyên đơn đã thực hiện xong.

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:

- VKSND TPCT;
- TAND Q. Ninh Kiều;
- Chi Cục THADS Q. Ninh Kiều;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Phạm Văn Bình