

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 156/2022/DS-PT
Ngày: 27-6-2022
V/v tranh chấp về ranh giới
quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trịnh Thị Phúc

Các Thẩm phán: Ông Đặng Văn Những

Bà Phùng Thị Cẩm Hồng

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Nam - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Ông Huỳnh Phạm Khánh - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 6 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 147/2022/TLPT-DS ngày 18 tháng 5 năm 2022 về việc “Tranh chấp về ranh giới quyền sử dụng đất”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2022/DS-ST ngày 25 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 176/2022/QĐ-PT ngày 15 tháng 6 năm 2022 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1963;

Địa chỉ: Ấp A, xã T, huyện B, tỉnh Long An. (Có mặt).

- *Bị đơn:* Bà Đặng Thị T1, sinh năm 1951;

Địa chỉ: Ấp 2 xã Nhị Thành, huyện T, tỉnh Long An. (Có mặt).

- *Người làm chứng:* Ông Phạm Nhật L, sinh năm 1980; Bà Nguyễn Thị Thiên T, sinh năm 1980 (ông L có mặt, bà Nga vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số B, Phường C, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Đặng Thị T1

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 27/10/2019, đơn khởi kiện bổ sung ngày 20/4/2021 các văn bản trong quá trình tố tụng giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn ông Nguyễn Văn C trình bày: Vào tháng 5/2019 ông có chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Thiên T, ông Phạm Nhật L nguyên thửa đất số 295 diện tích 599m², trên đất có một ngôi nhà bằng bê tông cốt thép tại ấp 2, xã Nhị Thành, huyện T, tỉnh Long An. Chuyển nhượng nguyên thửa không đo đạc thực tế. Khi giao đất thì bà Nga, ông L chỉ ranh đất rất rõ ràng. Phía tây giáp hương lộ 7; Phía đông giáp rạch công cộng; Phía nam giáp đất ông Nguyễn Văn Mít, bà Nguyễn Thị Đình đã xây hàng rào bê tông cốt thép lưới B40; Phía bắc giáp thửa 294 nhà của bà Đặng Thị T1 đã làm hàng rào lưới B40 xây dựng tường bằng bê tông cốt thép. Ông được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở và tài sản gắn liền với đất ngày 23/7/2019. Khi ông chuẩn bị san lấp thửa đất thì bà Tại ngăn cản không cho ông san lấp và tranh chấp yêu cầu ông chừa ra ngang 2m, chiều dài 30 để bà Tại làm đường nước vì đây là đường nước công cộng. Ông không đồng ý vì ranh giới hai thửa đất 294, 295 đã rõ ràng. Khi Hội đồng đo đạc đến đo đất thì đích thân bà Tại tự xác định ranh giới tự bà Tại cầm dây kéo từ mí tường nhà bà Tại đo thẳng xuống bờ kênh. Vì ông mua nguyên thửa diện tích thiếu, hay dư thì ông không ý kiến. Ông thống nhất với bản vẽ trích đo của Trung tâm đo đạc T và của Phú Mỹ Hưng, biên bản định giá ngày 07/01/2020. Thửa đất ông chuyển nhượng là tài sản riêng của ông, không yêu cầu Tòa án đưa vợ ông vào vụ án với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Theo trích đo bản đồ địa chính ngày 18/12/2020 thì khu C và khu D là do ông trực tiếp quản lý sử dụng nhưng bà Tại cố tình ngăn cản nói ông lấn chiếm đất. Ngày 06/01/2021 Tòa án có mời ông với bà Tại ra hòa giải thì bà Tại có xin ông chừa chiều ngang 3 tấc (30cm) từ mí tường nhà bà Tại đo ra kéo thẳng xuống từ hương lộ 7 đến hết chiều dài đất. Vì tình nghĩa xóm làng ông cũng đồng ý cho mọi người vui vẻ và Tòa án hẹn ngày đến cầm cọc và chỉnh sửa lại bản vẽ để ra quyết định. Hai bên thống nhất. Ngày 12/01/2021 Hội đồng tòa án cùng các cơ quan ban ngành, Công ty Phú Mỹ Hưng đến thửa đất thì bà Tại không có mặt. Ông yêu cầu Tòa án giải quyết khu C, khu D là đất của ông và cũng là ranh giới của các thửa 294, 295.

Bị đơn bà Đặng Thị T1 trình bày tại các biên bản hòa giải và tại phiên tòa: Bà được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 294 diện tích 445m², tờ bản đồ số 02 tại ấp 2 xã Nhị Thành, huyện T, tỉnh Long An ngày 04/6/1996. Nguồn gốc thửa đất là của cha mẹ ruột để lại cho riêng bà. Còn khi đi kê khai để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà kê khai là cha mẹ cho năm 1975. Bà xác định đây là tài sản riêng của bà, không liên quan vì đến chồng và các con của bà. Chồng bà chết năm 2015. Diện tích đất của bà có đo đạc thực tế. Thửa 294 của bà có ranh giới rõ ràng là mí tường nhà bà kéo dài hết đất, còn phần đất biên lá thì bà không làm hàng rào. Phần diện tích đất của bà giáp ranh thửa 293 của bà Đặng Thị Trinh thì đã có ranh giới rõ ràng đã làm hàng rào ranh. Mục đích làm hàng rào của bà là do bà chăn nuôi Gà nên không cho Gà bay qua nhà hàng xóm. Mặc dù trên bản đồ

không có đường nước công cộng nhưng trên thực tế là có đường nước. Bà Nga, ông L chuyển nhượng cho ông C bà không biết. Bà không ký ranh đất cho bà Nga với ông C khi được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi ông C san lấp thì bà không ngăn cản. Bà thừa nhận là diện tích đất là của ông C. Bà chỉ muốn ông C chừa ra cho bà một đường thoát nước như thế nào đó cho thông thoáng sạch sẽ mà thôi. Bà thống nhất với Mảnh trích đo bản vẽ của công ty Phú Mỹ Hưng ngày 18/12/2020 và biên bản định giá ngày 07/01/2020.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2022/DS-ST ngày 25 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Long An đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện tranh chấp ranh giới đất của ông Nguyễn Văn C đối với bà Đặng Thị T1.

2. Xác định phần đất tranh chấp tại các khu C diện tích 15,9m² và Khu D diện tích 66,9m² là của ông Nguyễn Văn C. Ông Nguyễn Văn C được quyền tiếp tục quản lý sử dụng quyền sử dụng đất có diện tích tại khu C, Khu D và cũng là ranh giới đất giữa thửa 294, 295 theo trích đo bản đồ địa chính khu đất do trung tâm đo đạc nhà đất Phú Mỹ Hưng đo vẽ được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T duyệt ngày 20/12/2020. Có tứ cận: Đông giáp rạch; Tây giáp hương lộ 7; Nam giáp thửa 293 hộ Đặng Thị Trinh; Bắc giáp thửa số 291,752 hộ Trần Thị Đình.

3. Ông Nguyễn Văn C, bà Đặng Thị T1 có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai để điều chỉnh lại diện tích đất đã được ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và diện tích đất thực tế đang sử dụng cho phù hợp với qui định của luật đất đai.

4. Về lệ phí bản vẽ, đo đạc, thẩm định: bà Đặng Thị T1 phải chịu 14.500.000đồng. Buộc bà Đặng Thị T1 phải hoàn trả cho ông Nguyễn Văn C số tiền 7.500.000 đồng.

5. Từ ngày có đơn yêu cầu của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong khoản tiền trên, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Đặng Thị T1 không phải chịu án phí DSST do hơn 60 tuổi. Hoàn trả tiền tạm ứng án phí cho ông Nguyễn Văn C là 500.000đồng theo biên lai thu số 0078523 ngày 17/5/2021; số tiền 1.500.000đồng theo biên lai số 0004789 ngày 29/11/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Long An.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về kháng cáo và hướng dẫn thi hành án.

Ngày 25/01/2022 bà Đặng Thị T1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Bà Tại xác định yêu cầu kháng cáo cụ thể như sau: bà yêu cầu ông C phải chừa cho bà đường thoát nước chiều ngang 40cm, chiều dài tính từ đường hương lộ 7 kéo dài xuống tới rạch công cộng.

Phản tranh luận:

Bà Tại trình bày: Trước khi ông C nhận chuyển nhượng thửa đất 295 thì giữa thửa đất 294 và thửa 295 có đường thoát nước chung kéo dài từ hương lộ 7 đến rạch công cộng. Từ khi ông C nhận chuyển nhượng thửa 295, ông C đổ đất san lấp mặt bằng đã lấp đường thoát nước chung này, do đó bà yêu cầu ông C chừa cho bà đường thoát nước cặp theo vách tường rào nhà bà Tại có chiều ngang 40cm, dài từ hương lộ 7 ra đến rạch công cộng.

Ông C trình bày: khi ông nhận chuyển nhượng thửa 295 của ông L bà Nga thì giữa hai thửa đất 295 và 294 không có đường thoát nước chung như bà Tại trình bày. Do thửa đất 295 lúc đó là đất trũng hơn thửa 294 của bà Tại nên bà Tại đặt ống thoát nước ra thửa 295. Tại phiên tòa sơ thẩm và phiên tòa phúc thẩm ông L và Nga là chủ đất cũ xác định rằng giữa thửa 295 và thửa 294 không có đường thoát nước chung. Do đó, ông không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bà Tại. Bà Tại muốn có đường thoát nước ra rạch công cộng thì bà Tại tự làm bên đất của bà Tại vì thửa đất 294 của bà Tại tiếp giáp rạch công cộng.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Về chấp hành pháp luật: Kháng cáo của bà Tại đúng quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm. Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng những quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật.

Về việc giải quyết vụ án:

Ngày 24/6/2019, ông Phạm Nhật L cùng bà Nguyễn Thị Thiên T có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nguyên thửa đất số 295, diện tích 599m² tại ấp 2, xã Nhị Thành, huyện T, tỉnh Long An cho ông Nguyễn Văn C. Sau khi được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 23/7/2019 ông C tiến hành san lấp thửa đất 295 để sử dụng thì bị bà Đặng Thị T1 là chủ sử dụng thửa đất 294 ngăn cản. Bà Tại yêu cầu ông C phải chừa đường thoát nước chung giữa hai thửa đất 294 và 295. Theo Biên bản thẩm định ngày 04/8/2020 của Tòa án thể hiện phía thửa đất 294 của bà Tại đã được rào bằng lưới B40 và xây nhà tường kiên cố. Khi đo đạc thực tế thì bà Tại là người chỉ ranh từ mí tường nhà bà kéo thẳng xuống tới biên lá. Theo ý kiến của Ủy ban nhân dân xã Nhị Thành và Ủy ban nhân dân huyện T thì giữa hai thửa đất 294 và 295 không có đường thoát nước. Căn cứ Mảnh trích đo ngày 18/12/2020 của Công ty đo đạc nhà đất Phú Mỹ Hưng thì khu C và khu D ông C đang quản lý, sử dụng. Do đó, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Tại. Đề nghị hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Kháng cáo của bà Tại đúng quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bà Tại yêu cầu Tòa án xác định giữa hai thửa đất có đường thoát nước do hai nhà sử dụng chung. Việc ông C san lấp cát thửa 295 đã lấp đường thoát nước này, do đó bà Tại kháng cáo yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông C phải chừa đường thoát nước cấp theo tường rào của bà Tại có chiều ngang 40cm, chiều dài từ đường hương lộ 7 kéo dài xuống rạch công cộng để bà Tại làm đường thoát nước ra rạch công cộng. Căn cứ bà Tại yêu cầu ông C chừa đường thoát nước này vì bà Tại cho rằng phần đất ngoài hàng rào hiện đang chấp thuộc quyền sử dụng đất của bà Tại và khi bà làm tường rào thì làm chưa hết đất và còn chừa ra phần đất để làm đường thoát nước. Đồng thời, tại phiên tòa phúc thẩm bà Tại yêu cầu tạm ngừng phiên tòa để tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ phần đất tranh chấp. Xét thấy:

[2.1] Bà Tại được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 294 vào năm 1996 là cấp đại trà không có đo đạc thực tế. Bà Tại trình bày khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 294 có đo đạc thực tế. Tuy nhiên, bà Tại không cung cấp được chứng cứ về việc có đo đạc thực tế. Do đó, không thể căn cứ vào ranh đất theo bản đồ địa chính để xác định ranh đất giữa các bên, cần căn cứ vào quá trình sử dụng đất của các bên để xác định ranh đất. Quá trình sử dụng đất thửa 294 bà Tại đã xây hàng rào (tường gạch lưng lưới B40) làm ranh giữa thửa 294 của bà Tại và thửa 295 bằng tường bê tông lưới B40. Khi đo đạc thực tế và khi hòa giải bà Tại là người xác định ranh đất từ mí tường rào nhà bà kéo thẳng xuống tới biên lá. Như vậy, ranh đất giữa thửa 294 và thửa 295 đã được bà Tại xác định bằng tường rào do bà Tại xây dựng. Bà Tại cho rằng khi xây tường rào bà còn chừa ra phần đất để làm đường thoát nước nhưng bà Tại không cung cấp được chứng cứ chứng minh.

[2.2] Bà Tại cho rằng giữa thửa 294 và thửa 295 có đường thoát nước chung, nhưng bà Tại không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Tại phiên tòa sơ thẩm bà Tại yêu cầu ngừng phiên tòa để đối chất với bà Nga và ông L là chủ đất cũ (trước khi chuyển nhượng cho ông C). Tại biên bản đối chất, tại phiên tòa sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm ông L và bà Nga trình bày giữa hai thửa đất 294 và 295 không có đường thoát nước chung và giữa bà Nga ông L với bà Tại không có thỏa thuận chừa đường thoát nước chung (bút lục 140, 14, 157, 158). Do phần đất thửa 295 của bà Nga ông L thấp hơn thửa 294 của bà Tại nên bà Tại tự đặt ống thoát nước ra thửa 295, chứ thực tế giữa hai thửa đất 294 và 295 không có đường thoát nước. Lời trình bày của ông L bà Nga phù hợp với Văn bản số 631/UBND-VP ngày 09/7/2020 của Ủy ban nhân dân xã Nhị Thành (bút lục 133) và văn bản số 834/UBND-NC ngày 10/02/2020 của Ủy ban nhân dân huyện T (bút lục 124), hai văn bản nêu trên đều xác định giữa thửa 294 và 295 không có đường thoát nước công cộng.

[2.3] Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm bà Tại chỉ xin ông C chừa ra cho bà phần đất để làm đường thoát nước nhưng không được ông C đồng ý.

[2.4] Từ những nhận định và căn cứ trên nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu tạm ngừng phiên tòa để xem xét thẩm định lại của bà Tại và cũng không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu của bà Tại đối với ông C. Chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Tại phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm do kháng cáo không được chấp nhận theo Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 29 Nghị quyết số 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. Tuy nhiên bà Tại thuộc trường hợp người cao tuổi được miễn án phí theo điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Đặng Thị T1.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2022/DS-ST ngày 25 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Long An.

Căn cứ các điều 26, 35, 39, 147, 148 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 175 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 6, Điều 26, Điều 29, điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn C đối với bà Đặng Thị T1.

2. Xác định phần đất tranh chấp tại các khu C diện tích 15,9m² và Khu D diện tích 66,9m² là của ông Nguyễn Văn C. Ông Nguyễn Văn C được quyền tiếp tục quản lý sử dụng quyền sử dụng đất có diện tích tại khu C, Khu D và cũng là ranh giới đất giữa thửa 294, 295 theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính khu đất do trung tâm đo đạc nhà đất Phú Mỹ Hưng đo vẽ được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T duyệt ngày 20/12/2020. Có tứ cận: Đông giáp rạch; Tây giáp hương lộ 7; Nam giáp thửa 293 hộ Đặng Thị Trinh; Bắc giáp thửa số 291,752 hộ Trần Thị Đính.

3. Ông Nguyễn Văn C, bà Đặng Thị T1 có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai để điều chỉnh lại diện tích đất đã được cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và diện tích đất thực tế đang sử dụng cho phù hợp với quy định của luật đất đai về đất đai. Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để điều chỉnh biến động hoặc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với quyết định của bản án.

4. Về chi phí tố tụng: Bà Đặng Thị T1 phải chịu 14.500.000đồng. Buộc bà Đặng Thị T1 phải hoàn trả cho ông Nguyễn Văn C số tiền 7.500.000đồng.

5. Từ ngày có đơn yêu cầu của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong khoản tiền trên, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Đặng Thị T1 được miễn án phí (do đã hơn 60 tuổi). Hoàn trả tiền tạm ứng án phí cho ông Nguyễn Văn C là 500.000đồng theo biên lai thu số 0078523 ngày 17/5/2021; số tiền 1.500.000đồng theo biên lai số 0004789 ngày 29/11/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Long An.

7. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Đặng Tại được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

8. Về hiệu lực của bản án: Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

9. Về hướng dẫn thi hành án: Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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.

Nơi nhận:

- TANDCC tại Tp.HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện T;
- Chi cục THADS huyện T;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Trịnh Thị Phúc

