

**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: **37/2021/DS-PT**

Ngày: 10/3/2021

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: Ông Trần Tuấn Quốc

Các Thẩm phán: 1/- Ông Nguyễn Văn Hải

2/- Bà Võ Bích Hải.

- 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: Bà Lê Hồng Trang - Kiểm sát viên.

Trong ngày 10 tháng 3 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 249/2020/TLPT-DS ngày 02 tháng 12 năm 2020 về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 77/2020/DSST ngày 23 tháng 10 năm 2020 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 29/2021/QĐPT-DS ngày 02 tháng 02 năm 2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Võ Thị Lệ T.** sinh năm: 1948. Địa chỉ: Số nhà A Nguyễn T, phường T, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư **Đặng Trọng T.** Văn phòng Luật sư T thuộc Đoàn Luật sư thành phố Cần Thơ.

2. Bị đơn: Ông **Lê Trí D.** sinh năm: 1964. Địa chỉ: Số nhà B, Nguyễn T, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Trần Chấn H. sinh năm: 1971. Địa chỉ: khu vực 2, Khu đô thị mới Đ, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ (văn bản ủy quyền ngày 31/10/2017). Có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông **Nguyễn Văn Đ1.** sinh năm: 1949. Địa chỉ: ấp A, thị trấn A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng. Vắng mặt.

Bà **Đoàn Thị Th.** sinh năm: 1969. Ngụ cùng địa chỉ bị đơn. ủy quyền cho ông Trần Chấn H (văn bản ủy quyền ngày 31/10/2017). Có mặt.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Võ Thị Lệ T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Nguyên đơn bà Võ Thị Lệ T trình bày:*

Năm 1984 bà mua căn nhà, đất của ông Chim Tử X và có rào chòi gai trong phạm vi nhà, đất của bà. Giáp ranh nhà bà là phần đất trống ông D cất nhà tạm, sau đó xây kiên cố và lấn chiếm hết hẻm chung sát hàng rào nhà bà. Ngày 26/10/2000, bà và chồng là ông Nguyễn Văn Đ1 được UBND tỉnh Cần Thơ (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở số 5401090477, diện tích đất 27,27m², phần nhà diện tích sử dụng là 28m², diện tích xây dựng là 15,76m² (thửa 606) tọa lạc tại Số nhà A Nguyễn T, phường A, TP/Cần Thơ (nay là phường T, quận N, thành phố Cần Thơ).

Tháng 8/2015 bị đơn làm giấy đất đã lấn qua phần đất của bà 1,7m² và phần đất trên mương (chưa được cấp giấy) 1,07m², nên bà khởi kiện yêu cầu hủy giấy CNQSDĐ của bị đơn. Đồng thời buộc bị đơn trả lại phần hẻm chung 1,89m².

** Bị đơn ông Lê Trí D trình bày:*

Nguồn gốc đất của ông có được là do nhận chuyển nhượng của bà ngoi Nguyễn Thị M, được UBND phường A xác nhận ngày 25/4/1994 diện tích 40m² (ngang 8m x dài 5m). Ông có chừa phần đất ngang 1m làm lối thoát hiểm nếm giữa nhà ông và nguyên đơn. Ngày 06/10/2015, vợ chồng ông được UBND quận N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sổ hộ nhà số CH00854, thửa đất 840, diện tích 37,4m² (ODT), nhà riêng 1 (cấp 4) diện tích xây dựng 37,4m²; thửa đất số nhà B Nguyễn T, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ. Khi bà T xây dựng nhà đã lấn chiếm đất của ông, nhưng lối đi kiển ông. Do đó ông có đơn phen yêu cầu bà T trả lối 5,1m² đất cho ông.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:*

- + Ông Nguyễn Văn Đ1: thống nhất với trình bày của nguyên đơn.
- + Bà Đoàn Thị Th: thống nhất với trình bày của bị đơn.

Vụ việc hòa giải không thành nên Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều đưa ra xét xử; tại Bản án sơ thẩm số: 77/2020/DS-ST ngày 23/10/2020 đã tuyên:

Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị Lệ T về việc yêu cầu bị đơn Lê Trí D và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Đoàn Thị Th trả lại phần đất tại vị trí A và B có tổng diện tích 2,2m² theo bản trích đo địa chính số 76/TTKTTNMT ngày 14/8/2020 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ.

Bị đơn được quyền tiếp tục sử dụng phần đất có diện tích 0,9m² tại vị trí A trong bản trích đo địa chính (nêu trên). Vì phần đất này nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn và bà Đoàn Thị Th.

Các đương sự không được làm thay đổi hiện trạng đối với phần đất tại vị trí B theo bản trích đo địa chính (nêu trên) là khoản hở giữa nhà của nguyên đơn và bị đơn khi chưa được sự cho phép của cơ quan có thẩm quyền quản lý nhà nước về đất đai.

Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu phản tố của bị đơn yêu cầu nguyên đơn trả lại phần đất tranh chấp 5,10m².

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

Ngày 04/11/2020 nguyên đơn bà Võ Thị Lệ T kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người có kháng cáo xác định vẫn giữ yêu cầu kháng cáo; bị đơn vẫn giữ ý kiến như đã trình bày tại phiên tòa sơ thẩm.

Luật sư bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn cho rằng Bản trích đo địa chính có điểm chưa phù hợp, nếu có thể được đề nghị hoãn phiên tòa đo đạc lại. Nếu không đo lại thì đề nghị Hội đồng xét xử xem xét sự khác nhau về hình thể, kích thước của giấy đất với bản trích đo để chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

Kiểm sát viên phúc thẩm phát biểu ý kiến: Đăng s và Tòa án đã thực hiện đúng quy định về pháp luật tố tụng dân sự; Về nội dung: theo các tài liệu chứng cứ thể hiện bản đồ s đăng đất trong phạm vi đất cấp giấy, nguyên đơn không chứng minh được căn cứ cho yêu cầu khởi kiện và kháng cáo nên đề nghị bác kháng cáo, giữ ý 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

* Về thủ tục tố tụng:

[1] Nguyên đơn khởi kiện cho rằng bị đơn lấn chiếm đất của bà, nên yêu cầu phải trả lại phần cấp ranh là 1,7m²; phần trên mương (chưa được cấp giấy) 1,07m² và phần hẻm chung 1,89m². Bị đơn cho rằng nguyên đơn đã lấn chiếm đất của ông, nên phản tố yêu cầu trả cho ông diện tích lấn chiếm là 5,1m². Đây là “*Tranh chấp ranh giới giữa các bất động sản liền kề*” theo khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Đ1 đã được triệu tập hợp lệ, nhưng vắng mặt không rõ lý do. Căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, phiên tòa phúc thẩm vẫn tiến hành theo quy định.

* Về nội dung: Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn kháng cáo yêu cầu phúc thẩm sửa án sơ thẩm, chấp nhận khởi kiện của bà. Xét kháng cáo thấy rằng, căn cứ vào các tài liệu chứng cứ đã được thu thập hợp pháp có trong hồ sơ thể hiện:

[2] Giấy chứng nhận quyền s h nhà và quyền s đăng đất s 5401090477 ngày 26/10/2000 của nguyên đơn đăng cấp có diện tích 27,27m²; trong đó: ngang trước tiếp giáp Hm 73 là 4,4m, ngang sau giáp mương 5,7m; dài 5,4m. Đề nghị chiếu với Bản trích đo địa chính s 76/TTKTTNMT ngày 14/8/2020. thể hiện nguyên đơn đăng s đăng 44m²; trong đó: 27,3m² đất ODT và 16,7m² lán kênh Tàu H. C thể: ngang trước 4,63m, ngang sau 4,87m, dài cạnh giáp đất bị đơn 5,35m và cạnh còn lại 5,4m. Như vậy, ngang trước bà T sử dụng thực tế lớn hơn 0,23m và chiều ngang sau nhỏ hơn 0,83m, chiều dài cạnh giáp với bị đơn nhỏ hơn 0,05m so với diện tích trong giấy được cấp. Tuy nhiên tổng diện tích thực tế bà đang sử dụng là 27,3m² tăng 0,03m² so với giấy (không tính phần diện tích 16,7m² lán kênh Tàu H).

Giấy chứng nhận quyền s đăng đất và s h nhà s CB350520 (s vào s CH00854) ngày 06/10/2015 của bị đơn đăng cấp có diện tích 37,4m²; trong đó: ngang trước 7m, ngang sau 6,83m; dài cạnh giáp nguyên đơn 5,1m, cạnh

còn lại 5,35m. Đo lại chiều dài Bùn trích đo thửa chính số 76/TTKTTNMT thấy hiện: bề rộng số đường diện tích 46,5m²; trong đó: 37,4m² đất ODT và 9,1m² lấn kênh Tàu Hủ. Cụ thể: ngang trước 6,75m, ngang sau 6,8m; dài cạnh giáp đất nguyên đơn 5,35m, cạnh còn lại 5,1m. Như vậy, ngang trước bị đơn sử dụng thực tế giảm 0,25m và chiều ngang sau cũng giảm 0,03m; chiều dài cạnh giáp đất nguyên đơn tăng 0,25m, nhưng chiều dài cạnh còn lại giảm 0,25m. Tổng diện tích 37,4m² không thay đổi, bao gồm 0,9m² tại điểm tranh chấp (A) phù hợp với diện tích được cấp giấy (không tính phần diện tích 9,1m² lấn kênh Tàu Hủ).

Do đó không có cơ sở kết luận bị đơn lấn chiếm đất như nguyên đơn trình bày, cấp sơ thẩm bác yêu cầu đòi trả đất của nguyên đơn và công nhận phần tranh chấp 0,9m² này thuộc quyền sử dụng của bị đơn là chính xác, có căn cứ.

[3] Đo lại phần đất hẻm chiều ngang 0,7m (khoảng hẻm giữa hai nhà) được thấy hiện trong giấy chứng nhận của nguyên đơn là phần đất thuộc quyền quản lý của nhà nước cho công nhận quyền sử dụng cho bất kỳ bên nào. Tuy nhiên, hiện nay chiều ngang con hẻm này qua đo được thực tế chỉ còn lại 0,3m (mặt 0,4m). Cặp số thửa nhận định thửa có căn cứ xác định nguyên nhân giảm diện tích, cũng như ai là người lấn chiếm chiều ngang con hẻm và cũng không có căn cứ để cho rằng bị đơn cắt nhà lấn sang phần đất của nguyên đơn, nên không chấp nhận yêu cầu đòi bị đơn trả phần đất có diện tích 1,3m² khoảng hẻm giữa hai vách tường (điểm B) là phù hợp.

[4] Ngoài ra nguyên đơn còn yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn, nhưng yêu cầu này được đưa ra tại phiên tòa số thẩm là vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu. Vì vậy cặp số thửa không giải quyết là có căn cứ. Và do những phần thửa được cặp số thửa giải quyết, nên về nguyên tắc cũng không có căn cứ để cặp phúc thẩm xem xét.

Kháng cáo của nguyên đơn không có căn cứ nên không được chấp nhận. Các phần khác không có kháng cáo, kháng nghị nên không xem xét.

Quan điểm của Kiểm sát viên phúc thẩm phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Về án phí: Lẽ ra nguyên đơn là người cao tuổi sẽ được xem xét miễn án phí nếu có đơn yêu cầu. Tuy nhiên do nguyên đơn không có đơn và tại phiên tòa sơ thẩm mặc dù đã được giải thích nhưng vẫn không yêu cầu. Do đó cấp sơ thẩm buộc nguyên đơn chịu án phí sơ thẩm là đúng. Đồng thời kháng cáo không được chấp nhận, nên nguyên đơn cũng phải chịu án phí phúc thẩm.

[6] Thiết nghĩ cũng cần nêu những vi phạm trong quá trình giải quyết án của cấp sơ thẩm để rút kinh nghiệm; đó là:

- Thứ nhất: Trong suốt quá trình giải quyết, cấp sơ thẩm không đưa ông Nguyễn Văn Đ1 là chồng nguyên đơn (người cùng đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ) vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Cụ thể tại Biên bản hòa giải ngày 06/12/2017 không có ông Đề và kể cả đến ngày xét xử, cấp sơ thẩm cũng không triệu tập hòa giải thêm một lần nào nữa nên xem như cả quá trình giải quyết vụ án không có ông Đề tham gia.

Đến ngày 02/8/2018 ông Đề mới lập “Giấy ủy quyền” cho ông Nguyễn Minh Tr tham gia tố tụng, nhưng không thể hiện thời hạn ủy quyền. Do đó căn cứ Điều

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

Trên hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy 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, 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 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của 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.Q.Ninh Kiều.
- Chi cục THADS.Ninh Kiều.
- Lưu (HS - 2b).

(đã ký)
Trần Tuấn Quốc