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: 125/2021/DS-PT
Ngày: 07/7/2021
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: Bà Phan Thị Tuyết Mai
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Hải
Bà Nguyễn Thị Trang Thư

***- Thư ký phiên tòa*:** Ông Trương Vũ Linh – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần thơ

***- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ*:** Ông Lâm Thành Them - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Trong các ngày 06 và 07 tháng 7 năm 2021 tại Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 36/2021/TLPT-DS ngày 19 tháng 02 năm 2021 về "Tranh chấp ranh giới giữa các bất động sản liền kề".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 198/2020/DS-ST ngày 11 tháng 01 năm 2020 của Toà án nhân dân huyện T bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 161/2021/QĐPT-DS ngày 20 tháng 5 năm 2021 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1. Bà **Lương Thị V**, sinh năm 1965; (Vắng mặt)

2. Ông **Lương Minh V1**, sinh năm 1981; (Vắng mặt)

Cùng cư trú: ấp Định Phước, xã Định Môn, huyện T, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Vn là bà **Lương Thị H**, sinh năm 1967 và bà **Lương Thị H1**, sinh năm 1976; Cùng cư trú: ấp Định Mỹ, xã Định Môn, huyện T, thành phố Cần Thơ. (Có mặt)

- *Bị đơn:* Ông **Lương Hoàng T**, sinh năm 1955. Cư trú: ấp Định Mỹ, xã Định Môn, huyện T, TP. Cần Thơ. (Vắng mặt)

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà **Phạm Thị A**, sinh năm 1956; (Vắng mặt)

2. Ông **Lương Hồng Q**, sinh năm 1980; (Vắng mặt)

3. Ông **Lương Hoàng T1**, sinh năm 1984; (Vắng mặt)

Cùng cư trú: ấp Định Mỹ, xã Định Môn, huyện T, thành phố Cần Thơ.

- *Người làm chứng:*

1. Ông **Trần Văn Thanh T2**, sinh năm 1978; Cư trú: ấp Định Mỹ, xã Định Môn, huyện T, TP. Cần Thơ.(Vắng mặt)

2. Ông **Đào Thái H**, sinh năm 1973; Cư trú: ấp Định Hòa A, xã Định Môn, huyện T, TP. Cần Thơ. (Vắng mặt)

3. Ông **Phan Hữu Hiền V2**, sinh năm 1987; Cư trú: 85/83 Phạm Ngũ Lão, phường Thới Bình, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ. (Vắng mặt)

- *Người kháng cáo:* **Nguyên đơn Lương Thị Hvà Lương Minh V1.**

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn bà Lương Thị V, ông Lương Minh V1 (đại diện theo ủy quyền của bà Vn là bà Lương Thị H và bà Lương Thị H1) trình bày:

Cha mẹ của nguyên đơn là ông Lương Văn B và bà Lê Thị B1 chết, để lại thừa kế cho bà Lương Thị V và ông Lương Minh V1 thửa 1073, tờ bản đồ số 03, diện tích 4.737m^2, đất tọa lạc hiện nay tại ấp Định Hòa A, xã Định Môn, huyện T, thành phố Cần Thơ (theo Giấy chứng nhận QSD đất (gọi là giấy đất) số vào sổ cấp giấy chứng nhận số: 001789 do UBND huyện Ô Môn (cũ) cấp ngày 30/12/1991 đứng tên ông Lương Văn B và thừa kế cho bà Vn, ông V1 vào ngày 23/3/2017). Giáp ranh với phần đất của bà Vn và ông V1 là thửa đất số: 1078 của ông Lương Hoàng T, trong quá trình sử dụng ông T đã dời mẫu ranh đến giữa trụ điện lấn qua phần đất của bà Vn, ông V1 có chiều ngang đầu ngoài là 0,6m, đầu trong không có, chiều dài khoảng 39,8m, tổng diện tích khoảng 11,94m^2. Căn cứ để xác định ranh là trụ điện nằm trên đất của nguyên đơn nhưng nay phía bị đơn dời ranh nên trụ điện nằm trên bờ mẫu do bị đơn tự ý đắp.

Nay yêu cầu ông Lương Hoàng T có trách nhiệm trả cho nguyên đơn diện tích đất lấn nêu trên.

Theo lời khai tại Tòa án, bị đơn ông Lương Hoàng T trình bày:

Ông hoàn toàn không đồng ý với ý kiến và yêu cầu của phía nguyên đơn. Ông đã nhận chuyển nhượng phần đất có diện tích 2.975m^2, tại thửa 1078 từ bà

Đào Thị T7 và được Nhà nước cấp giấy đất, đất tọa lạc hiện nay tại ấp Định Hòa A, xã Định Môn, huyện T, thành phố Cần Thơ (theo giấy đất số vào sổ cấp giấy số: 02426 do UBND huyện Ô Môn (cũ) cấp ngày 01/9/1998), phần đất của ông nằm giáp ranh với thửa 1073 của bà Lương Thị V và ông Lương Minh V1. Ông xác định quá trình sử dụng ông sử dụng đúng hiện trạng và diện tích đất theo giấy đất được cấp và không lấn ranh đất như nguyên đơn trình bày nên ông không đồng ý trả đất theo yêu cầu của nguyên đơn.

Việc nguyên đơn yêu cầu xác định lại ranh đất như nêu trên thì ông không đồng ý. Cây trụ điện hiện trạng đang cấm trên mẫu ranh giữa hai bên là đúng hiện trạng như điện lực cấm ban đầu, ông yêu cầu giải quyết theo hướng nhắm từ trụ ranh trong kéo thẳng ra đầu ngoài, không thống nhất với trụ giữa vì ông dời qua ruộng của ông để dễ dàng đi lại trên mẫu.

Theo lời khai tại Tòa án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên bà Bà Phạm Thị A và anh Lương Hồng Q trình bày:

Thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của ông T và yêu cầu xác minh tại địa phương về hiện trạng trụ điện cấm giữa mẫu là đúng hiện trạng như điện lực cấm ban đầu, ngoài ra không sửa đổi, bổ sung gì thêm.

Theo lời khai tại Tòa án, người làm chứng ông Phan Hữu Hiền Vinh trình bày:

Vào năm 2017, bà Lương Thị V đã tường trình đến Điện lực T yêu cầu, nên ông có tham gia lập biên bản xác định hiện trạng cột điện và ghi lại kết quả: Trụ điện 270/57/11 hiện hữu nằm dưới ruộng lúa; trụ 270/57/12 hiện hữu nằm trên mé ruộng cặp lộ bê tông 2m. Tuy nhiên, phía bà Vn yêu cầu ông ghi rõ trụ điện đang cắm mốc tại đất của nguyên đơn hay bị đơn thì ông yêu cầu liên hệ cán bộ địa chính có thẩm quyền để đo đạc xác định. Do đó, ông chỉ lập biên bản ghi nhận hiện trạng, không xác định được trụ điện cắm mốc trên đất của ai. Ông yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt ông trong vụ án.

Theo lời khai tại Tòa án, người làm chứng ông Đào Thái H trình bày:

Khi ông làm trưởng ấp Định Hòa A, xã Định Môn, phía bà Vn làm đơn thưa ông Trãi và ông T lấn ranh gửi cho Ban nhân dân ấp và Ủy ban xã, ông đã xuống địa bàn đề xem xét ranh giới. Phía bà Vn cho rằng phía ông T lấn ranh, phía ông T thì không đồng ý nên hòa giải không thành. Sự việc ông biết chỉ dừng lại ở đó, ông không biết việc hai bên sử dụng đất như thế nào và cũng không xác định được ai lấn ranh đất của ai. Ông yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt ông trong vụ án.

Theo lời khai tại Tòa án, người làm chứng ông Trần Văn Thanh Tâm trình bày: Vào tháng 02 năm 2017, bà Vn thuê ông đào đường nước xung quanh ruộng của bà Vn. Khi giăng dây đến đoạn giáp ranh đất của ông T thì ông T ngăn cản không cho ông đào nên ông dừng lại. Sự việc ông biết chỉ vậy, ông không biết hai bên sử dụng đất như thế nào và ai lấn ranh đất của ai.

Vụ việc được hòa giải nhưng không thành nên Tòa án nhân dân huyện T đưa vụ án ra xét xử, tại bản án sơ thẩm số: 198/2020/DS-ST ngày 11 tháng 11 năm 2020 của Toà án nhân dân huyện T đã tuyên như sau:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lương Thị V và ông Lương Minh V1 về việc tranh chấp ranh giới giữa bất động sản liền kề đối với ông Lương Hoàng T, phần đất tranh chấp có diện tích 18,3m^2 tọa lạc tại ấp Định Hòa A, xã Định Môn, huyện T, thành phố Cần Thơ (diện tích, vị trí đất tranh chấp được thể hiện theo Mãnh trích đo địa chính số 12772018 ngày 16/10/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký Đất đai huyện T kèm theo bản án).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí thẩm định, định giá và quyền kháng cáo của đương sự theo quy định của pháp luật.

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, ngày 24 tháng 11 năm 2020 các nguyên đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn ông Lương Minh V1 có yêu cầu xét xử vắng mặt. Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Lương Thị V là bà Lương Thị H và bà Lương Thị H1 yêu cầu cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của các nguyên đơn sửa án sơ thẩm buộc hộ bị đơn trả lại diện tích đất lấn chiếm là 18,3m^2 theo Mãnh trích đo địa chính số 12772018 ngày 16/10/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký Đất đai huyện T. Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa.

Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ:

Về thực hiện pháp luật: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý đến khi xét xử theo trình tự phúc thẩm. Các đương sự trong vụ án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự đối với người tham gia tố tụng. Đơn và thời hạn nộp tạm ứng kháng cáo của bị đơn trong hạn luật định nên được xem là hợp lệ về mặt hình thức.

Về nội dung: Qua xem xét lời trình bày, chứng cứ có trong vụ án, đặc biệt là lời khai của những người làm chứng thấy rằng nguồn gốc thửa đất 1073 do nguyên đơn nhận thừa kế từ cụ Ba, chỉnh lý sang tên nguyên đơn ngày 23/3/2017 (cụ Ba

được cấp giấy đất ngày 30/12/1991). Nguồn gốc thửa đất 1078 do bị đơn nhận chuyển nhượng của bà Đào Thị Thảo ngày 04/10/1997, ngày 01/9/1998, bị đơn được cấp giấy đất (bà Thảo được cấp giấy đất ngày 30/02/1991). Theo hình thể hai thửa đất thể hiện trên giấy đất của các đương sự, ranh giới giữa hai thửa đất 1073, 1078 là một đường thẳng. Tại giấy xác nhận ngày 10/11/2017, ông Hùng trình bày, ông làm Trưởng ban nhân dân ấp Định Hòa A thời điểm năm 2016, ông thấy ông T có lấn ranh mẫu của bà H, ranh mẫu giữa bà H và ông T cách cây cột điện khoảng 5 - 6 tất.

Ông Do, ông Tâm xác nhận, năm 2017 bà Vn thuê các ông đào đường nước cặp mẫu giáp với ông T, khi đào đến ranh ông T thì thấy cây cột đèn cách mẫu khoảng 5,6 tất. Mặt khác, ranh giới giữa hai thửa đất đã có trước khi trụ điện được cấm. Đồng thời, tại biên bản xác minh ngày 19/5/2021, ông Tấn là người trực tiếp canh tác thửa đất 1073 xác định, ông canh tác thửa đất 1073 từ năm 2006, thời điểm này đã có bờ ranh nhưng hiện nay bờ ranh đã thay đổi do bị đơn di dời bờ ranh sang thửa đất 1073 của nguyên đơn.

Như vậy, có cơ sở để xác định, trụ điện không phải là ranh giới giữa hai thửa đất 1073 và 1078, ranh giới là một đường thẳng. Diện tích đất của nguyên đơn và bị đơn đều tăng so với diện tích được cấp giấy đất, cấp sơ thẩm chỉ dựa vào diện tích đất của nguyên đơn tăng so với diện tích được cấp giấy để không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chưa phù hợp.

Từ những phân tích nêu trên, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, sửa Bản án sơ thẩm số 198/2020/DS-ST ngày 11/11/2020 của Tòa án nhân dân huyện T, chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, buộc bị đơn giao trả cho nguyên đơn phần đất có diện tích 18,3m^2.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ đã được thẩm tra tại tòa phúc thẩm; Căn cứ vào kết quả tranh luận trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện ý kiến của Kiểm sát viên và những người tham gia tố tụng khác.

[1] Về quan hệ pháp luật: Trong quá trình giải quyết vụ án, các nguyên đơn cho rằng trong quá trình sử dụng đất bị đơn đã dời mẫu ranh đến giữa trụ điện lấn qua phần đất của các nguyên đơn nên các nguyên đơn yêu cầu bị đơn có trách nhiệm trả cho nguyên đơn diện tích đất lấn nêu trên. Do đó, cấp sơ thẩm thụ lý và giải quyết vụ án với quan hệ pháp luật "Tranh chấp ranh giới giữa các bất động sản liền kề" là phù hợp.

[2] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan

từ chối nhận giấy triệu tập và Quyết định đưa vụ án ra xét xử, nên Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 228 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015 xét xử vắng mặt các ông bà là phù hợp.

[3] Xét về nội dung kháng cáo: Các nguyên đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm buộc hộ bị đơn trả lại cho nguyên đơn 18,3m^2 đất đã lấn chiếm.

[3.1] Thấy rằng, tại phiên tòa sơ thẩm, phía nguyên đơn yêu cầu xét xử dựa theo Bảng trích đo địa chính 12772018 ngày 16/10/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký Đất đai huyện T, bị đơn không có ý kiến đối với yêu cầu này nên Hội đồng xét xử sơ thẩm đã giải quyết theo bảng trích đo địa chính số 12772018 ngày 16/10/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký Đất đai huyện T.

[3.2] Xét về hiện trạng sử dụng đất của các bên đương sự theo Bảngtrích đo địa chính số 12772018 ngày 16/10/2018 đã thể hiện diện tích đất của nguyên đơn và hộ của bị đơn đều tăng so với diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cụ thể nguyên đơn tăng 89,8m^2 trong khi đó phía hộ của bị đơn tăng 885,7m^2. Do đó, để xác định chính xác việc có lấn chiếm chiếm đất của bị đơn hay không cần so sánh thửa đất thực tế các bên đang sử dụng và đối chiếu với hình thể thửa đất khi các bên được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thấy rằng hình thể thửa đất 1073 của nguyên đơn là một đường thẳng tiếp giáp thửa 1078 của bị đơn. Tuy nhiên, ranh đất này hiện nay đã bị di dời bờ ranh sang thửa đất 1073 của nguyên đơn.

[3.3] Xét thấy tại biên bản xác minh ngày 19/5/2021, ông Tấn là người trực tiếp canh tác thửa đất của nguyên đơn xác định ông canh tác thửa đất này từ năm 2006, thời điểm này đã có bờ ranh nhưng hiện nay bờ ranh đã thay đổi do bị đơn di dời bờ ranh sang thửa đất của nguyên đơn. Bên cạnh đó, điện lực T có cung cấp cho Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ hình ảnh ghi nhận khi cắm trụ điện và tại biên bản làm việc ngày 26/8/2019 của Phòng Kinh tế và hạ tầng có ghi nhận: *"trụ điện hạ thế nằm trên phần đất ruộng của bà Lương Thị H (đính kèm hình ảnh)*". Đồng thời, tại Công văn số 1423 ngày 03/6/2021 Công ty Điện lực thành phố Cần Thơ phúc đáp Công văn của Tòa án về việc thiết kết thi công công trình cắm trụ điện như sau: *"trong thiết kế và thi công có cố gắng né các ảnh hưởng đến công trình công cộng, phúc lợi, dân sinh"*. Trong khi đó, phía bị đơn cho rằng trụ điện được cắm trên mẫu ranh giữa hai bên là không có cơ sở thuyết phục.

Như vậy, kết hợp với các chứng cứ được thu thập trong quá trình xét xử phúc thẩm, có cơ sở khẳng định phần đất tranh chấp 18,3m^2 được thể hiện tại Bảng

trích đo địa chính ngày 16/10/2018 thuộc phần đất của nguyên đơn nên có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của các nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm. Với những tình tiết trên được xem là tình tiết mới phát sinh tại cấp phúc thẩm do đó xác định đây là lỗi khách quan của cấp sơ thẩm.

[4] Từ những phân tích cụ thể nêu trên, có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn. Sửa bản án sơ thẩm.

[5] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát như đã nêu trên phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chổ và định giá tài sản: Số tiền là 10.539.000 đồng. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu số tiền này. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng số tiền này nên giai đoạn thi hành án bị đơn có trách nhiệm hoàn trả lại số tiền này cho nguyên đơn.

[7] Về án phí phúc thẩm, nguyên đơn không phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án.

Tuyên xử: Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn. Sửa bản án sơ thẩm.

Buộc hộ ông Lương Hoàng T trả cho nguyên đơn phần đất tranh chấp có diện tích 18,3m^2 tọa lạc tại ấp Định Hòa A, xã Định Môn, huyện T, thành phố Cần Thơ *(diện tích, vị trí đất tranh chấp được thể hiện theo Bảng trích đo địa chính số 12772018 ngày 16/10/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký Đất đai huyện T kèm theo bản án).*

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chổ và định giá tài sản: Số tiền là 10.539.000 đồng. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu số tiền này. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng số tiền này nên giai đoạn thi hành án bị đơn có trách nhiệm hoàn trả lại số tiền này cho nguyên đơn.

Về án phí dân sự:

Bị đơn phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

Nguyên đơn bà Lương Thị V được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí của Tòa án số 002678 ngày 04/5/2018 và biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí của Tòa án số 016067 ngày 07/12/2020.

Nguyên đơn ông Lương Minh V1 được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí của Tòa án số 002678 ngày 04/5/2018 và biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí của Tòa án số 016068 ngày 07/12/2020.

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

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 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.

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

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND.TP.Cần Thơ;
- TAND H T;
- Chi Cục THADS TP.Cần Thơ;
- Lưu hồ sơ.