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 08/2019/DS-PT
Ngày 15/01/2020
Vụ án:"T/c 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 toạ phiên toà: Bà Nguyễn Thị Thùy Trang
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Hải
Bà Võ Bích Hải

- *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 tham gia phiên tòa*: Bà Đỗ Thị Hồng Nhi – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 13 – 15 tháng 01 năm 2020, Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 98/2019/TLPT-DS ngày 15 tháng 5 năm 2019 về "Tranh chấp ranh giới giữa các bất động sản liền kề" do Bản án dân sự sơ thẩm số 104/2018/DSST ngày 15/11/2018 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 304/2019/QĐXXPT-DS ngày 21tháng 10 năm 2019 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: **Ông T,** sinh năm 1973; cư trú số 108/3, Lô 507, khu vực 5, phường A, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

- Bị đơn:**Ông Nguyễn H,** sinh năm 1959; cư trú số 97H, đường Nguyễn Duy Phương, phường 9, quận 5, thành phố Hồ Chí Minh.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Bà Lục Thị T, sinh năm 1975; cư trú số 108/3, Lô 507, khu vực 5, phường A, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG CỦA VỤ ÁN:

Phần trình bày củanguyên đơn theo đơn khởi kiện ngày 13/7/2016 và trong quá trình tố tụng như sau:

Ngày 10/8/2001, nguyên đơn được Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ, tỉnh Cần Thơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 04758 với hai thửa đất

số 229 và 230. Thửa đất 229 có diện tích là 47,6m^2 và thửa 230 có diện tích là 68,8m^2.

Năm 2013, khi bị đơn xây nhà trọ thì lấn ranh của ông phần đất có diện tích là 7,1m^2.

Nay, ông yêu cầu phía bị đơn trả lại phần diện tích đất đã xây dựng lấn ranh trên.

Phần trình bày của bị đơn:

Bị đơn không đồng ý yêu cầu của nguyên đơn vì theo công văn số 492/TNMT ngày 11/4/2018 xác định diện tích theo hình thể đất của thửa đất của bị đơn là 323,4m^2 chứ không phải là 312m^2 như trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 07930 công nhận. Phần đất này trước đây ông nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông Lê Văn Dũng và bà Trần Thị Lệ Thủy. Khi làm thủ tục chuyển nhượng hết diện tích thửa đất nên không có đo lại hiện trạng thực tế mà cấp chuyển quyền sử dụng từ người chuyển nhượng sang người nhận chuyển nhượng luôn. Nếu ông có xây nhà trọ lấn sang quyền sử dụng đất của nguyên đơn thì ông sẽ tự tháo dỡ, di dời phần đã xây dựng lấn chiếm chứ không đồng ý trả giá trị quyền sử dụng đất cho nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 104/2018/DSST ngày 15/11/2018 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ đã tuyên:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông T. Buộc bị đơn ông Nguyễn H tháo dỡ công trình trên đất trả lại phần đất diện tích 2,3m^2 đã lấn chiếm cho nguyên đơn ông T. Phần đất tại vị trí (A) chiều ngang là 08 mét, chiều dài cạnh trái nhìn từ đường công cộng vào là 0,3 mét theo Bản trích đo địa chính ngày 18 tháng 8 năm 2017 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và môi trường – Sở Tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ.

Ông Nguyễn H có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh diện tích đúng theo hình thể giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 869070 (số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 07930) ngày 23 tháng 5 năm 2013.

Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả lại diện tích quyền sử dụng đất tranh chấp còn lại 4,8m^2.

Bản án sơ thẩm trên còn tuyên về chi phí thẩm định, đo đạc, định giá và án phí.

Ngày 22/11/2018, nguyên đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc buộc bị đơn trả cho ông 7,1m^2.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo. Chỉ yêu cầu bị đơn trả lại 5,3m^2.

Phần phát biểu của Kiểm sát viên về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án:

Vụ án có vi phạm về thời hạn xét xử.

Về thủ tục: Hội đồng xét xử và các đương sự chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, y án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

(1) Về quan hệ pháp luật:

Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn xác định quan hệ pháp luật tranh chấp của vụ án là tranh chấp ranh giới giữa các bất động sản liền kề theo khoản 9 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự.

(2) Về thủ tục tố tụng:

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn có thay đổi yêu cầu kháng cáo từ yêu cầu bị đơn trả 7,1m^2 còn 5,3m^2. Xét sự thay đổi này không vượt quá phạm vi kháng cáo theo đơn kháng cáo nên chấp nhận.

(3)Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn:

Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 04758 thì nguyên đơn được Nhà nước cấp quyền sử dụng tổng diện tích của hai thửa 229 và 230 là 116,4m2; qua đo đạc thực tế có tổng diện tích là 107,7m^2, sử dụng giảm 8,7m^2 so với quyền sử dụng đất được cấp.

Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH07930 thì bị đơn được Nhà nước cấp quyền sử dụng diện tích 312m^2; qua đo đạc thực tế là 316,3m^2, sử dụng tăng 4,3m^2 so với quyền sử dụng đất được cấp.

Kết quả đo đạc thực tế này căn cứ vào Bản trích đo địa chính ngày 10/12/2019 do Hội đồng định giá tài sản tranh chấp trong tố tụng dân sự thực hiện ở giai đoạn xét xử phúc thẩm do nguyên đơn yêu cầu. Tại phiên tòa ngày 14/01/2020, các đương sự đều thống nhất kết quả này và không có ai tranh chấp hay khiếu nại gì nên được xem là chứng cứ được thu thập hợp pháp để làm cơ sở pháp lý giải quyết.

Phần ranh giới đất các bên tranh chấp có diện tích là 5,3m^2. Quyền sử dụng đất của các đương sự đều được thực hiện từ việc chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất từ người khác và được sử dụng đất ổn định, giữ nguyên hiện trạng từ khi chuyển nhượng. Nhưng thực tế sử dụng có sự chênh lệch do khi xây nhà trọ, phía bị đơn không xác định được ranh giới đất nên đã xây lấn chiếm qua quyền sử dụng đất của nguyên đơn. Điều này được chính bị đơn thừa nhận từ hòa giải cơ sở, bản tự khai, biên bản hòa giải, phiên tòa ở cấp sơ thẩm và luôn thể hiện ý chí là sẽ di dời phần xây dựng lấn chiếm để trả lại quyền sử dụng đất cho nguyên đơn. Mặc dù tại hai cấp xét xử, được sự phân tích của việc tự tháo dỡ, di dời sẽ gây khó khăn cho kết cấu xây dựng nhà trọ nhưng phía bị đơn cho rằng đó là kết cấu tạm nên không đồng ý trả lại giá trị quyền sử dụng đất lấn chiếm cho nguyên đơn. Vì vậy, cần xác định phần đất tranh chấp có diện tích 5,3m^2 thuộc quyền sử

dụng của nguyên đơn. Bị đơn phải thực hiện việc di dời, tháo dỡ tài sản trên phần đất tranh chấp chấp trả lại cho nguyên đơn sử dụng.

(4)Về các vi phạm khác:

Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào công văn số 492/TNMT ngày 11/4/2018 của Phòng Tài nguyên và môi trường quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ để công nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn là 320,25m^2 là vi phạm về thẩm quyền công nhận và điều chỉnh quyền sử dụng đất của Uỷ ban nhân dân. Nếu bị đơn thấy rằng điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phải có yêu cầu cụ thể và được ủy ban nhân dân huyện hoặc tòa án xem xét. Tuy nhiên bị đơn không có ý kiến gì về vấn đề này.

Trường hợp này là vi phạm về đường lối giải quyết của Tòa án cần rút kinh nghiệm trong việc áp dụng các quy định của pháp luật trong việc xét xử.

(5)Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm:

Tại phiên tòa ngày 19/11/2019, phía nguyên đơn đã không đồng ý kết quả đo đạc theo Bản trích đo địa chính không ghi ngày được Hội đồng định giá tài sản trong tố tụng dân sự cấp sơ thẩm thực hiện vào tháng 6 năm 2017 và đã quá hai năm đến khi xét xử phúc thẩm nên đây không được xem là chứng cứ hợp pháp. Tuy nhiên, đại diện Viện kiểm sát cấp phúc thẩm vẫn căn cứ vào chứng cứ này để phủ nhận chứng cứ được Hội đồng định giá tài sản trong tố tụng dân sự do cấp phúc thẩm thu thập là không có căn cứ pháp lý. Từ nhận định trên, việc đề nghị ý án sơ thẩm dựa trên chứng cứ không hợp pháp là không đúng sự thật khách quan khi giám sát phiên tòa.

(6) Về chi phí đo đạc, định giá:

Nguyên đơn có yêu cầu đo đạc lại nên phải chịu chi phí đo đạc số tiền 4.700.000 đồng và đã nộp xong.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng:khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Tuyên án:

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 104/2018/DSST ngày 15/11/2018 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ như sau:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông T về việc yêu cầu bị đơn trả lại phần ranh giới quyền sử dụng đất bị xâm phạm có diện tích là 5,3m^2. Phần diện tích tranh chấp này có ký hiệu là A theo Bản trích đo địa chính ngày 10/12/2019 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ thực hiện (có bản vẽ kèm theo Bản án phúc thẩm).

Bị đơn phải tự thực hiện việc di dời, tháo dỡ tài sản trên phần đất có ký hiệu A trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày 15/01/2020. Hết thời hạn này, nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án thực hiện việc cưỡng chế thi hành án theo Luật thi hành án.

Các đương sự phải tự liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục điều chỉnh quyền sử dụng đất theo quyết định của Bản án phúc thẩm này.

Về án phí dân sự:

Bị đơn ông Nguyễn H phải chịu 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Nguyên đơn ông T được nhận lại số tiền 200.000 đồng (hai trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí sơ thẩm theo biên lai thu số 003089 ngày 17/11/2016 và 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 000605 ngày 22/11/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

Về án phí dân sự phúc thẩm: không ai phải chịu.

Bản án này có hiệu lực pháp luật ngày 15/01/2020.

Trong 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 dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận 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:
- Các đương sự;
- VKSND Tp. Cần Thơ;
- TAND. QNK;
- Cơ quan THA;
- Lưu hồ sơ, lưu án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Đã ký

Nguyễn Thị Thùy Trang

CÁC THẨM PHÁN **THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TÒA**

Nguyễn Văn Hải **Võ Bích Hải** **Nguyễn Thị Thùy Trang**