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: **127**/2021/DS-PT
Ngày: 09/7/2021
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 DÂNTHÀNH 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 Duy Lương.
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 Trần Thanh Vũ - Kiểm sát viên.

Trong ngày 09 tháng 7 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 77/2021/TLPT-DS ngày 12 tháng 4 năm 2021 về *"Tranh chấp ranh giới giữa các bất động sản liền kề"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 29/2021/DSST ngày 26 tháng 02 năm 2021 của Toà án nhân dân huyện Thới Lai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 128/2021/QĐPT-DS ngày 28 tháng 4 năm 2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Cao Văn U**. sinh năm: 1977. Địa chỉ: ấp Đông H, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền: anh Huỳnh N. sinh năm: 1997. Địa chỉ: đường số 15, KDC T, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ (*văn bản ủy quyền ngày 01/6/2021*).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư **T**, Công ty Luật TNHH.MTV M thuộc Đoàn Luật sư thành phố Cần Thơ.

2. Bị đơn: Ông **Nguyễn Văn P**. sinh năm: 1961. Địa chỉ: ấp ĐH, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông **Nguyễn Văn N**, ông **Nguyễn Văn S**. Địa chỉ: ấp Đông H, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Cao Văn U.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* *Nguyên đơn ông Cao Văn U thông qua người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Ông Cao Văn U là chủ sử dụng thửa đất 862, diện tích 5.645m^2, tọa lạc tại ấp Đông H, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ liền kề với đất của ông Nguyễn Văn P. Năm 2015 ông P làm hàng rào lấn sang đất của ông U ngang 1m dài 200m. Do đó ông U khởi kiện yêu cầu ông P di dời hàng rào trả lại phần diện tích đất lấn chiếm 54,5m^2 cho ông.

* *Bị đơn ông Nguyễn Văn P trình bày*:

Ông sử dụng đúng ranh và theo diện tích được cấp giấy chứng nhận tại thửa 853, diện tích 3.325m^2. Trước đây phần đất này giữa ông U với mẹ ông cũng đã có tranh chấp, nhưng đã giải quyết xong. Em của ông là Nguyễn Văn N với ông Cao Văn T đã xác định thống nhất cắm mốc ranh xong và ông U đã thống nhất. Từ đó ông T không còn khiếu nại, tranh chấp. Đến khi ông U được tặng cho, được cấp giấy đất thì tranh chấp với ông. Do vậy ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông U. Đồng thời có yêu cầu phản tố được sử dụng diện tích 54,5m^2 đất này.

* *Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

+ Ông Nguyễn Văn S trình bày: ông cũng được mẹ ông cho một phần diện tích trong thửa đất 853, nhưng để cho người em là ông P đứng tên quyền sử dụng đất. Ông xác định ông P không có lấn qua thửa 862 của ông U. Riêng ông không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

+ Ông Nguyễn Văn N trình bày: Ông thống nhất theo lời trình bày của ông Sol và xác định không có yêu cầu gì trong việc tranh chấp này.

Vụ việc hòa giải không thành nên Tòa án nhân dân huyện Thới Lai đưa ra xét xử; tại Bản án sơ thẩm số: 29/2021/DS-ST ngày 26/02/2021 đã tuyên:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Cao Văn U; Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn P.

Ông Nguyễn Văn P được sử dụng diện tích đất tranh chấp 54,5m^2 thuộc một phần thửa 853 (đất trồng cây lâu năm), tọa lạc tại ấp Đông H, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ cùng công trình, kiến trúc trên đất hàng rào lưới kẽm gai dài 31m, có 12 trụ đá mỗi trụ cách nhau 1,4m.

Vị trí thửa đất được xác định theo mảnh trích đo địa chính số: 1133/2017 ngày 27/7/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ (Đính kèm bản án).

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh diện tích quyền sử dụng đất theo sơ đồ vị trí thửa đất trên cơ sở yêu cầu của đương sự khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 73/2020/QĐ-BPKKTT ngày 09/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện Thới Lai chấm dứt hiệu lực khi bản án có hiệu lực pháp luật.

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 09/3/2021 nguyên đơn ông Cao Văn U kháng cáo yêu cầu phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

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

phân tích động viên của Hội đồng xét xử, các bên đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Luật sư bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn thống nhất với phân tích của Hội đồng xét xử, đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng mỗi bên được quyền sử dụng ½ diện tích đất tranh chấp là phù hợp.

Kiểm sát viên phúc thẩm phát biểu ý kiến: đương sự và Tòa án đã thực hiện đúng quy định về pháp luật tố tụng dân sự; Về nội dung: theo các tài liệu có trong hồ sơ chưa có căn cứ để kết luận có việc lấn chiếm đất của nhau, đất của cả hai bên đều thiếu. Vì vậy áp dụng lẽ công bằng đề nghị sửa án sơ thẩm cho mỗi bên được quyền sử dụng ½ diện tích đất tranh chấp nhỏ hai bên đã thỏa thuận thống nhất tại phiên tòa là phù hợp. Về việc cấp sơ thẩm có vi phạm trong thực hiện các thủ tục phản tố của bị đơn, đề nghị rút kinh nghiệm.

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 đòi bị đơn là người sử dụng đất liền kề phải trả phần lấn chiếm đất cặp ranh 54,5m^2. Cấp sơ thẩm xác định "*Tranh chấp ranh giới giữa các bất động sản liền kề*" theo khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự là có căn cứ.

Những người liên quan có yêu cầu xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, phiên tòa phúc thẩm vẫn tiến hành theo quy định.

* Về nội dung: Xét kháng cáo của nguyên đơn, căn cứ vào các tài liệu chứng cứ đã được thu thập hợp pháp có trong hồ sơ thấy rằng:

[2] Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00502 ngày 08/6/2011 của nguyên đơn (thửa 862) diện tích 5.645m^2 (đất lúa), có nguồn gốc từ cha là ông Cao Văn T tặng cho theo hợp đồng số 396 ngày 21/8/2006, được chỉnh lý sang tên ngày 31/8/2006 từ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00260 ngày 20/3/2006 của ông Cao Văn T. Đối chiếu kết quả đo đạc ngày 24/4/2017 và Mảnh trích đo địa chính số 1133 ngày 27/7/2017. thể hiện nguyên đơn đang sử dụng 2.906,8m^2, thiếu 2.738,2m^2 so với diện tích trong giấy.

Còn theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01524 ngày 23/6/2014 của bị đơn (thửa 853) diện tích 3.325m^2 (đất ở nông thôn và đất trồng cây lâu năm), có nguồn gốc từ mẹ là bà Nguyễn Thị NA tặng cho theo hợp đồng số 159 ngày 09/6/2014, từ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00466 ngày 17/3/2011 của bà NA. Đối chiếu kết quả đo đạc ngày 24/4/2017 và Mảnh trích đo địa chính 1133 nói trên. thể hiện: bị đơn đang sử dụng diện tích 2.610m^2, thiếu 715m^2 so với diện tích trong giấy.

Như vậy cả hai bên đều sử dụng diện tích thực tế thiếu so với diện tích được cấp giấy, hồ sơ địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Thới Lai cung cấp cũng không có biên bản xác nhận ranh giới, mốc giới thửa đất do chuyển nhượng nguyên thửa. Như vậy, không có tài liệu làm cơ sở để xác định ranh giới đất giữa hai bên nên cũng chưa có căn cứ để kết luận có việc lấn

chiếm đất của nhau. Thiết nghĩ, cần chia đôi diện tích đất tranh chấp mỗi bên được quyền sử dụng ½ là phù hợp với lẽ công bằng theo Điều 3 Bộ luật dân sự và khoản 3 Điều 45 Bộ luật tố tụng dân sự hiện hành. Cụ thể: diện tích tranh chấp theo đo đạc thực tế là 54,5m^2; hướng từ lộ nông thôn nhìn vào ngang trước 0,8m x ngang sau 0,3m, dài 99,1m; mỗi bên được quyền sử dụng ½ là 27,25m^2 (ngang trước 0,4m x ngang sau 0,15m, dài 99,1m) theo như đề nghị của Kiểm sát viên phúc thẩm và Luật sư bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn là phù hợp.

[3] Về biện pháp khẩn cấp tạm thời, đương sự có liên quan đến phần này có quyền làm đơn yêu cầu Tòa án ra quyết định hủy bỏ. Về án phí và chi phí tố tụng khác cần điều chỉnh lại theo quy định pháp luật.

Đối với việc bị đơn phản tố, cấp sơ thẩm chưa thực hiện đầy đủ thủ tục theo quy định theo quy định pháp luật. Tuy nhiên, xét do các bên đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án tại phiên tòa phúc thẩm, nên không cần thiết hủy án. Cấp sơ thẩm cần nghiêm túc rút kinh nghiệm để tránh sai sót tương tự về sau.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ: Khoản 9 Điều 26, khoản 3 Điều 45, khoản 2 Điều 296, Điều 300, khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 3, 175 Bộ luật dân sự 2015; Điều 166, 203 Luật đất đai 2013; Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

Tuyên xử: Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Cao Văn U; Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa; Sửa bản án sơ thẩm.

1/- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và một phần yêu cầu phản tố của bị đơn. Mỗi bên được sử dụng ½ diện tích đất tranh chấp 54,5m^2; cụ thể: hướng từ lộ nông thôn nhìn vào ngang trước 0,4m x ngang sau 0,15m, dài 99,1m = 27,25m^2 theo Mảnh trích đo địa chính số: 1133/2017 ngày 27/7/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Thới Lai (*Kèm theo bản án*).

Bị đơn có trách nhiệm di dời hàng rào lưới kẽm gai dài 31m và 12 trụ đá về phần đất thuộc quyền sử dụng của bị đơn.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh diện tích đất theo sơ đồ vị trí thửa đất khi đương sự có yêu cầu.

2/- Đương sự liên quan đến Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, có quyền làm đơn yêu cầu Tòa án ra quyết định hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 73/2020/QĐ-BPKKTT ngày 09/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện Thới Lai.

3/- Về án phí: Mỗi bên phải chịu 300.000đ án phí sơ thẩm; chuyển số tiền đã nộp tạm ứng theo Biên lai số 000561 ngày 13/10/2016 của nguyên đơn và Biên lai số 016073 ngày 14/12/2020 của bị đơn thành án phí. Nguyên đơn được nhận lại tiền tạm ứng án phí sơ thẩm còn thừa 50.000đ.

Nguyên đơn chịu 300.000đ án phí phúc thẩm; chuyển số tiền đã nộp tạm ứng theo Biên lai số 016225 ngày 09/3/2021 thành án phí phúc thẩm.

3/- Về chi phí thẩm định, định giá tài sản: 3.000.000đ mỗi bên chịu ½; nguyên đơn đã nộp tạm ứng 4.000.000đ, nên bị đơn nộp trả lại 1.500.000đ cho nguyên đơn; còn lại 1.000.000đ nguyên đơn nhận tại Tòa án huyện Thới Lai.

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

Trường hợp bản án 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, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui 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.H.Thới Lai.
- Chi cục THADS.Thới Lai.
- Lưu (HS - 2b).

(đã ký)
Trần Tuấn Quốc