| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**THÀNH PHỐ CẦN THƠ** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

Bản án số: 24/2024/DS-PT
Ngày: 16/01/2024
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 Phạm Văn Bình

*Các thẩm phán*: Bà Võ Bích Hải

Bà Nguyễn Thị Trang Thư

***- Thư ký phiên tòa***: ông Huỳnh Minh Thông – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ:*** ông Nguyễn Văn Phi - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 16 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử công khai vụ án thụ lý số 400/2023/TLPT-DS ngày 16 tháng 11 năm 2023 về việc "Tranh chấp ranh giới giữa các bất động sản liền kề".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 44/2023/DS-ST ngày 12 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Phong Điền bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 13/2024/QĐ-PT ngày 03 tháng 01 năm 2024 giữa các đương sự:

***1. Nguyên đơn:*** ông **Lê Văn Đ**, sinh năm 1966. (Vắng mặt).

Địa chỉ: ấp T, xã N, huyện P, thành phố Cần Thơ.

*Có đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn* là bà **Nguyễn Thị Kiều T**, sinh năm 1986. Địa chỉ: A, ấp N, xã N, huyện P, thành phố Cần Thơ *(theo giấy ủy quyền ngày 15/9/2023).* (Có mặt).

***2. Bị đơn:*** ông **Trần Văn C**, sinh năm 1950. (Có mặt).

Địa chỉ: ấp T, xã N, huyện P, thành phố Cần Thơ.

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

3.1. Bà **Nguyễn Ánh M**, sinh năm 1971. (Có mặt).

3.2. Bà **Trần Thị D**, sinh năm 1951. (Có mặt).

3.3. Ông **Trần Văn D1**, sinh năm 1983. (Có đơn xin vắng mặt).

3.4. Bà **Lê Thị H**, sinh năm 1989. (Có mặt).

3.5. Bà **Trần Thị G**, sinh năm 1976. (Có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: ấp T, xã N, huyện P, thành phố Cần Thơ.

***4. Người làm chứng:***

4.1. Ông **Bùi Văn C1**, sinh năm 1971, địa chỉ: ấp N, xã N, huyện P, thành phố Cần Thơ. (Có đơn xin vắng mặt).

4.2. Ông **Lê Hùng L**, sinh năm 1977, địa chỉ: ấp T, xã N, huyện P, thành phố Cần Thơ. (Có đơn xin vắng mặt).

4.3. Ông **Lê Văn R**, sinh năm 1953, địa chỉ: ấp T, xã N, huyện P, thành phố Cần Thơ. (Có đơn xin vắng mặt).

***4. Người kháng cáo:*** ông Lê Văn Đ là nguyên đơn.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo nguyên đơn – ông Lê Văn Đ trình bày:* Phần đất của ông đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0990 cấp ngày 21/9/2004 thửa 723 diện tích 625m$^2$. Phần đất của ông giáp ranh với thửa 724 do ông Trần Văn C sử dụng. Hai bên chưa thỏa thuận cắm ranh nhưng trước đây phần đất giáp kênh Xà No có 01 mương ranh, từ mé mương vào khoảng 0,6 - 0,7m mẹ của ông có trồng hàng cây đủ loại (hiện vẫn còn). Sau khi Nhà nước nạo vét kênh Xà No năm 1998 dẫn đến lấy đất lấp hết mương thành đất liền, ông C dần lấn ranh, tự ý làm hàng rào qua khỏi hàng cây bên đất của ông. Ông khởi kiện yêu cầu ông C giao trả phần đất lấn chiếm qua đo đạc diện tích 90,5m$^2$.

*Bị đơn – ông Trần Văn C trình bày:* Phần đất của ông đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000427 cấp ngày 20/7/1995 thửa 724 diện tích 1.150m$^2$. Phần đất của ông giáp ranh với thửa 723 trước đây do bà Nguyễn Thị T1 (là mẹ của ông Đ) sử dụng. Khoảng năm 1980 mấy, ông và bà T1 có thỏa thuận trồng cây Trâm bầu làm mốc ranh. Năm 2018 ông làm hàng rào từ mốc cây Trâm bầu nhưng ông Đ không đồng ý. Ông không có lấn ranh nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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

*- Bà Nguyễn Ánh M trình bày:* thống nhất ý kiến của chồng bà là ông Đ.

*- Bà Trần Thị D, ông Trần Văn D1, bà Lê Thị H, bà Trần Thị G trình bày:* thống nhất ý kiến của ông C.

Vụ việc hòa giải không thành nên được đưa ra xét xử sơ thẩm công khai. Tại Bản án sơ thẩm số 44/2023/DS-ST ngày 09 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Phong Điền xét xử và quyết định như sau:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Xác định ranh giới thửa 723 với thửa 724 như sau: Buộc ông Lê Văn Đ giao phần đất tranh chấp diện tích 90,5m$^2$ (tại vị trí A) cho ông Trần Văn C. Vật kiến trúc, cây trồng trên đất được giao cùng với quyền sử dụng đất.

Đất tọa lạc tại ấp T, xã N, huyện P, thành phố Cần Thơ. *(Kèm theo Bản trích đo địa chính số 35/TTKTTNMT ngày 23/6/2021 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C).*

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

Ngày 23 tháng 8 năm 2023, ông Lê Văn Đ là nguyên đơn có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết bao gồm: sửa Bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện là công nhận phần đất tranh chấp diện tích 90.5m$^2$ buộc ông Trần Văn C phải giao trả phần đất lấn chiếm của ông.

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Đại diện nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và kháng cáo.

Phía nguyên đơn trình bày là từ trước tới nay, các bên không có xác định ranh đất, nhưng phía bị đơn đã lấp mương, lấn chiếm đất của nguyên đơn. Đến năm 2020, phía bị đơn tự ý đóng trụ, làm hàng rào lưới B40, cất nhà ở lấn chiếm sang đất của nguyên đơn. Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại phần đất lấn chiếm qua đo đạc có diện tích là 90,5m$^2$.

Bị đơn cho rằng không có lấn chiếm đất của nguyên đơn. Bị đơn sử dụng đất ổn định. Phần đất bị đơn cất nhà, làm hàng rào thuộc quyền sử dụng đất của bị đơn. Bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và y án sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát phát biểu tại phiên tòa phúc thẩm:

+ Về tố tụng: các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tòa án thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ theo quy định của pháp luật. Đương sự kháng cáo trong hạn luật định, có nộp tạm ứng án phí nên kháng cáo của đương sự là hợp lệ về hình thức.

+ Về nội dung:

Các đương sự có tranh chấp không xác định được ranh đất. Phần đất tranh chấp nằm ở giữa thửa 723 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0990 ngày 21/9/2004 cho nguyên đơn và thửa 724 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000427 cấp ngày 20/7/1995 cho bị đơn.

Theo kết quả đo đạc ngày 17/6/2021 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C, đất nguyên đơn đo thực tế 635.6m$^2$ (dư 10,6m$^2$ so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), đất bị đơn đo đạc thực tế là 1472,4m$^2$ (dư so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 322,4m$^2$). Khi cấp Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất cho nguyên đơn năm 2004, Văn phòng đăng ký đất đai huyện P có lập biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa 723 của nguyên đơn, cụ thể: chiều ngang giáp rạch Xà No cạn là 14m, chiều ngang mặt sau là 11,5m. Từ rạch Xà No cạn nhìn vào cạnh bên phải là 50m, cạnh bên trái là 48m. Nhưng theo Bản trích đo địa chính số 35/TTKTTNMT ngày 17/6/2021 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C thì các số đo thể hiện như sau: chiều ngang giáp rạch Xà No cạn là 14,3m, chiều dài bên phải là 51,45m, chiều dài cạnh bên trái là 51,21m. Chiều ngang mặt sau là 10,49m. Như vậy, kích thước ba cạnh đất của nguyên đơn tăng, diện tích tăng 10,6m$^2$, chỉ có cạnh trong là giảm. Điều này cho thấy bị đơn không có lấn chiếm đất của nguyên đơn. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử y án sơ thẩm. Về án phí có điều chỉnh lại theo hướng miễn án phí cho nguyên đơn vì thuộc diện gia đình chính sách.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết vụ án và xác định quan hệ tranh chấp là đúng quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về tố tụng: nguyên đơn kháng cáo trong hạn luật định, có nộp tạm ứng án phí nên kháng cáo của nguyên đơn là hợp lệ về mặt hình thức.

[3] Về nội dung vụ án và kháng cáo của nguyên đơn:

[3.1] Qua xem xét các chứng cứ có trong hồ sơ và diễn biến tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, có cơ sở xác định:

Theo đơn khởi kiện ngày 05/8/2020 ông Lê Văn Đ yêu cầu ông Trần Văn C trả lại phần đất lấn chiếm ranh, qua đo đạc phần đất tranh chấp diện tích 90,5m$^2$. Theo kết quả đo đạc do nguyên đơn, bị đơn xác định ranh đất theo ý kiến của mỗi bên thì số đo hiện trạng sử dụng của các thửa đất như sau:

Thửa 723 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do hộ ông Lê Văn Đ đứng tên có diện tích thực tế 635,6m$^2$ còn diện tích được cấp trên Giấy chứng nhận là 300m$^2$ (ONT) và 325m$^2$ (CLN), diện tích thực tế sử dụng nhiều hơn so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 10,6m$^2$.

Thửa 724 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Trần Văn C đứng tên có diện tích 1.150m$^2$, nhưng diện tích thực tế qua đo đạc là 1.472,4m$^2$, diện tích thực tế sử dụng dư 322,4m$^2$.

Như vậy, theo kết quả đo đạc nói trên, đất của nguyên đơn và bị đơn đang sử dụng diện tích thực tế chưa cộng phần tranh chấp đều dư so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp.

[3.2] Ông Đ được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 723 theo hình thức nhận chuyển nhượng của bà Lê Thị Thu Đ1 ngày 09/8/2004. Tại biên bản xác nhận ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 05/8/2004 có hai hộ giáp ranh ký tên là ông Trần Văn C và ông Lê Văn T2 thì chiều ngang mặt trước thửa 723 giáp rạch Xà No cạn là 14m. Tại Bản trích đo địa chính số 35/TTKTTNMT ngày 17/6/2021 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C thì chiều ngang thửa 723 giáp rạch Xà No Cạn là 14,3m. Chiều dài nhìn từ rạch Xà No Cạn và cạnh bên trái là 51,21m, cạnh bên phải là 51,45m.Vì vậy không có cơ sở xác định ông C lấn ranh qua thửa 723 tại phần đất giáp rạch.

[3.3] Chiều ngang mặt sau của thửa 723 theo biên bản xác nhận ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 05/8/2004 là 11,5m; tại Bản trích đo địa chính ngày 23/6/2021 thì chiều ngang này là 10,49m. Tại vị trí này ông C xác định có mốc ranh là cây Trâm bầu do mẹ của ông Đ trồng vẫn thuộc bên phần đất ông Đ, phía ông Đ không thống nhất lấy cây Trâm bầu làm mốc ranh. Trong phần tranh chấp không có cây trồng, chỉ có vật kiến trúc do ông C xây dựng bao gồm 01 miếu T3, một phần nhà kiên cố. Theo lời khai của ông Đ thì ông C có quá trình lấn chiếm đất làm phát sinh tranh chấp từ năm 1999, sau đó ông C tự ý làm hàng rào, đến năm 2020 cất nhà. Tuy nhiên, việc tranh chấp chỉ được thể hiện tại biên bản hòa giải cơ sở ngày 01/7/2020. Do đó, nay phần đất thửa 723 của ông Đ vẫn đủ diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp năm 2004, ông Đ khởi kiện yêu cầu ông C trả lại đất có một phần nhà kiên cố, 01 miếu thờ là không có cơ sở chấp nhận. Tuy nguyên đơn khởi kiện và kháng cáo là không có cơ sở chấp nhận, nhưng phần đất tranh chấp hiện tại bị đơn vẫn đang sử dụng, bị đơn không có phản tố yêu cầu công nhận phần đất tranh chấp nên Hội đồng xét xử cần điều chỉnh lại cách tuyên án theo hướng chỉ xác định ranh đất của nguyên đơn.

[4] Với những nhận định trên nên đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp đúng quy định. Tòa án cấp sơ thẩm đánh giá chứng cứ và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chính xác nên giữ nguyên.

[5] Về chi phí tố tụng: giữ nguyên như án sơ thẩm quyết định.

[6] Về phần án phí:

Án phí sơ thẩm và phúc thẩm nguyên đơn được miễn do là gia đình chính sách theo Điều 12 của 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.

*Vì các lẽ trên,*

## QUYẾT ĐỊNH:

*Căn cứ:*

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Điều 175, 176 của Bộ luật Dân sự 2015;
- Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013;
- 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.

*Tuyên xử:*

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Văn Đ. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn Đ yêu cầu bị đơn ông Trần Văn C trả lại 90,5m$^2$ đất tranh chấp. Bị đơn ông Trần Văn C được sở hữu toàn bộ vật kiến trúc, cây trồng có trên phần đất tranh chấp. Phần đất thửa 723, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0990 cấp ngày 21/9/2004 của nguyên đơn ông Lê Văn Đ được xác định như sau: chiều ngang giáp cạnh Xà No cạn là 14,3m, chiều ngang cạnh trong là 10,49m, chiều dài cạnh bên phải giáp thửa 724 của bị đơn là 51,45m, chiều dài cạnh bên trái là 51,21m.

Đất tọa lạc tại ấp T, xã N, huyện P, thành phố Cần Thơ. *(Kèm theo Bản trích đo địa chính số 35/TTKTTNMT ngày 23/6/2021 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C).*

3. Chi phí đo đạc, định giá: ông Lê Văn Đ nộp 5.000.000 đồng (đã nộp xong).

4. Về án phí: miễn án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm cho nguyên đơn ông Lê Văn Đ. Nguyên đơn ông Lê Văn Đ được nhận lại:

4.1 Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lê Văn Đ đã nộp 300.000 đồng, được nhận lại tiền đã tạm ứng án phí theo biên lai số 017961 ngày 30/3/2021 của Chi Cục Thi hành án Dân sự huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ.

4.2 Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Văn Đ đã nộp 300.000 đồng, được nhận lại số tiền đã tạm ứng theo biên lai số 0001589 ngày 24/8/2023 của Chi Cục Thi hành án huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ.

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, 7a, 7b 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.

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

***Nơi nhận:***
- Các đương sự;
- VKSND.TPCT;
- TAND H. P;
- Chi cục THADS H. P;
- Lưu: (HS - 2b).

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**
**THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
*(Đã ký)*

**Phạm Văn Bình**