

Bản án số: 03/2025/DS-PT

Ngày 06/01/2025

“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 Nguyễn Chí Linh

Các Thẩm phán: Ông Trần Tuấn Quốc

Bà Hồ Thị Tuyết Phương

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Võ Thị Phong Lan là 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.

Ngày 06 tháng 01 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 368/2024/TLPT-DS ngày 06 tháng 11 năm 2024 về việc “Tranh chấp ranh giới giữa các bất động sản liền kề”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 56/2024/DS-ST ngày 16 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cờ Đỏ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 500/2024/QĐ-PT ngày 02 tháng 12 năm 2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Phạm Quý B, sinh năm 1949.

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Ông Phạm Sĩ H, sinh năm 1981; Cư trú tại ấp T, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ (Văn bản uỷ quyền ngày 18/12/2024)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Phạm Duy Huy P của Văn phòng L thuộc Đoàn Luật sư thành phố C.

- **Bị đơn:** Ông Nguyễn Văn B1, sinh năm 1976.

Địa chỉ: Số A, ấp T, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ.

- **Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:** Bà Phan Ngọc V, sinh năm 1977.
Địa chỉ: Số A, ấp T, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ.

- **Người kháng cáo:** Ông Phạm Quý B là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Nguyên đơn trình bày và yêu cầu như sau:*

Đầu năm 2007, ông Nguyễn Văn B1 có bán cho ông phần đất dài 30,20m - 30,90m, ngang 5m hai đầu tổng diện tích 149.0 m² đến tháng 8/2015 thì ông và ông B1 vào xã thống nhất với địa chính để xin được tách thửa và đã được địa chính xã đo đạc làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông số thửa 1056, tờ bản đồ 13, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ. Đất của ông từ khi mua đến nay chưa xây dựng và bán cho ai, đến cuối năm 2022 ông B1 cất nhà sau và đường đi thì đất ông mất 0,50m bề ngang, hiện tại còn 4,5m. Ông có thỏa thuận với ông B1 là đất ông thiếu, ông B1 không chịu, nói bán rồi là không còn trách nhiệm mà bảo ông lấy đất của ông Võ Văn N cùng giáp ranh với ông .

Hòa giải không thành, ông và ông B1 có đo thử phần đất đường đi của ông B1 lấn ranh của tôi là chắc chắn, còn phần đất của ông Võ Văn N không có bán cho ông trụ ranh đất cấm được xây rất lâu trước khi ông làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, lúc đo đạc ông B1 đứng chỉ ranh đất cho địa chính đi thẳng chiều dài, cắm mốc 04 góc để tách đất chỉ ranh cho ông.

Nay, ông mất đất cũng vì lý do ranh phía sau hiện không còn, đến nay ông cất nhà đo lại đất thì đất thiếu 0,50m ngang và dài 18m. Ông yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Cờ Đỏ giải quyết buộc ông Nguyễn Văn B1 phải giao trả phần đất diện tích 9m² ngang 0,5m dài 18m thuộc thửa 1056, tờ bản đồ số 13 tọa lạc ấp T, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ mà nhà nước đã cấp cho ông và công nhận quyền sử dụng đất 149,0m² thửa đất 1056, tờ bản đồ số 13 tọa lạc ấp T, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ thuộc quyền sử dụng đất của ông.

** Bị đơn trình bày như sau:*

Phần đất ông đang sử dụng có nguồn gốc từ cha mẹ để lại, sau đó ông bán lại cho ông Nguyễn Văn B2 ngang 05 mét (ông B2 là anh ruột ông), ông B2 chuyển nhượng lại cho ai thì ông không biết. Đến năm 2015, ông Phạm Quý B đến mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để tách đất ra cho ông Phạm Quý B. Việc ông Phạm Quý B trình bày ông lấn đất của ông B diện tích 9m² ngang 0,5m dài 18m thì ông không đồng ý.

Phần quyền sử dụng đất ông đang sử dụng đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chiều ngang 8,53 mét và đã xây dựng theo đúng diện tích giấy chứng nhận. Nếu ông có lấn chiếm diện tích như ông Phạm Quý B nêu trên thì ông hoàn toàn chịu trách nhiệm và trả lại đất cho nguyên đơn ông B.

**Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Phan Ngọc V trình bày như sau:*

Bà thống nhất với phần trình bày của ông Nguyễn Văn B1 (chồng bà). Quyền sử dụng đất bà và ông B1 đang sử dụng có nguồn gốc từ cha mẹ để lại, sau đó vợ chồng bà bán lại cho ông Nguyễn Văn B2 ngang 05 mét (ông B2 là anh ruột của ông Nguyễn Văn B1), ông B2 chuyển nhượng lại cho ai thì bà không biết. Đến năm 2015, ông Phạm Quý B cùng vợ chồng bà đến Ủy ban nhân dân xã ký chuyển nhượng để tách quyền sử dụng đất cho ông Phạm Quý B. Việc ông Phạm Quý B

trình bày chồng bà lấn đất của ông B thì bà không đồng ý. Vợ chồng bà không lấn đất của ông Phạm Quý B chỉ sử dụng đủ diện tích của ông bà.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 56/2024/DSST ngày 16/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Cờ Đỏ đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Quý B về việc yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Văn B1 trả lại 9,8 m² đất lấn chiếm.

(Kèm theo Bản trích đo địa chính số 429/VPĐKĐĐ ngày 22/7/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai, Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C)

2. Về chi phí tố tụng: Chi phí thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá nguyên đơn phải chịu là 4.500.000 đồng (Bốn triệu năm trăm ngàn đồng). Nguyên đơn đã chi xong nên không phải nộp thêm.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn ông Phạm Quý B được miễn án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

Bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo của các bên theo luật định.

Tại đơn kháng cáo đề ngày 21/8/2024, nguyên đơn cho rằng, bản án sơ thẩm đã xét xử là gây thiệt thòi cho quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cho rằng, căn cứ vào hiện trạng thực tế cho thấy các cạnh chiều dài của phần đất các bên không đúng với kích thước được công nhận. Do vậy, để có căn cứ vững chắc nhằm xác định ranh giới của các bên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét cho thẩm định lại hiện trạng. Hiện tại, diện tích và kích thước chiều ngang cạnh tranh chấp của nguyên đơn bị thiếu so với kích thước và diện tích được công nhận, đề nghị chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên giữ nguyên kháng cáo.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tại phiên tòa: Người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án, sau khi phân tích các tình tiết của vụ án, các quy định pháp luật liên quan, đại diện Viện kiểm sát cho rằng biên bản thẩm định tại chỗ đã được các bên xác định nên không có căn cứ thẩm định lại. Căn cứ vào chứng cứ được thẩm tra cho thấy, nguyên đơn khởi kiện nhưng không chứng minh được bị đơn có hành vi lấn đất nên bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện là có căn cứ. Đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Theo đơn khởi kiện và các chứng cứ đã thẩm tra cho thấy, các bên tranh chấp hợp ranh giới giữa các bất động sản liền kề. Tòa án nhân dân quận huyện Cờ Đỏ đã thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền và xác định đúng quan hệ tranh chấp

theo quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Trong quá trình xét xử phúc thẩm, nguyên đơn có đơn yêu cầu đo đạc lại hiện trạng tranh chấp. Thấy rằng, tại Biên bản thẩm định tại chỗ ngày 04/3/2024, các bên đã ký thống nhất kích thước, hiện trạng các phần đất của các bên nên không có căn cứ để thẩm định lại ở giai đoạn phúc thẩm.

[3] Căn cứ vào Bản trích đo địa chính số 429/VPĐKĐĐ ngày 22/7/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai, Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cho thấy, các bên không tranh chấp về kích thước cạnh mặt tiền đường T - xã T. Bởi vì, cạnh này thì bị đơn sử dụng 8,54 mét, đúng như kích thước được cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguyên đơn sử dụng 5,1 mét là lớn hơn kích thước được công nhận. Do vậy, cần đánh giá kích thước cạnh đối diện (cạnh đáy của phần tam giác tranh chấp).

[4] Xét quá trình biến động quyền sử dụng đất, ban đầu, bị đơn được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00034 ngày 03/3/2010, có cạnh đáy là 13,54 mét. Bị đơn chuyển nhượng cho nguyên đơn một phần đất với cạnh đáy là 5 mét. Kích thước cạnh đáy còn lại của đất bị đơn là 8,54 mét. Các bên được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo kích thước này. Kết quả đo đạc thực tế cho thấy, cạnh đáy của phần đất mà bị đơn đang sử dụng là $0,79 + 0,64 = 8,54$ mét, đúng bằng kích thước mà bị đơn được công nhận. Kết hợp với các nhận định trên cho thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có cơ sở, kháng cáo không được chấp nhận.

[5] Tại phiên toà phúc thẩm, Luật sư bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn và người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn cho rằng kết quả thẩm định tại chỗ cho thấy chiều dài của các phần đất hai bên không đúng kích thước mà các bên được công nhận, đề nghị đo đạc lại. Tuy nhiên, qua xem xét sơ đồ hiện trạng thực tế, đối chiếu với giấy chứng nhận ban đầu của bị đơn cho thấy, cạnh ngang sau của phần đất ban đầu lúc chưa chuyển nhượng cho nguyên đơn là đường thẳng, phù hợp với hiện trạng thực tế hiện tại nên yêu cầu đó một lần nữa không được chấp nhận.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm, do kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí theo quy định tại Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên, nguyên đơn là người cao tuổi nên được miễn án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Quý B về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn B1 trả lại 9,8 m² đất chiếu theo vị trí A của Bản trích đo địa chính số 429/VPĐKĐĐ ngày 22/7/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai, Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C.

2. Về chi phí tố tụng: Chi phí thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá nguyên đơn phải chịu là 4.500.000 đồng (Bốn triệu năm trăm ngàn đồng). Nguyên đơn đã chi xong nên không phải nộp thêm.

3. Nguyên đơn được miễn án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm.

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

Trong trường hợp bản án được thi hành theo qui 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 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui 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.TPCT;
- TAND huyện Cờ Đỏ;
- THADS huyện Cờ Đỏ;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Đã ký

Nguyễn Chế Linh