

Bản án số: **66/2021/DS-PT**

Ngày: 15/4/2021

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: Ông Trần Tuấn Quốc

Các Thẩm phán: 1/- Ông Nguyễn Quyến.

2/- Bà Phan Thị Tuyết Mai.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Kiều Trang - 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 ngày 15 tháng 4 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 46/2021/TLPT-DS ngày 01 tháng 3 năm 2021 về “*Tranh chấp ranh giới giữa các bất động sản liền kề*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 54/2020/DSST ngày 25 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Thạnh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 27/2021/QĐPT-DS ngày 29 tháng 3 năm 2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Phạm Thanh V.** sinh năm: 1988.

Bà **Phạm Thị Mỹ Th.** sinh năm: 1985.

Địa chỉ: ấp Q, xã T, huyện V, thành phố Cần Thơ.

Bà **Phạm Thị Mỹ C.** sinh năm: 1982. Địa chỉ: ấp A, xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà **Phạm Thị Mỹ HZ.** sinh năm: 1978. Địa chỉ: phường P, thành phố Ph - Th, tỉnh Ninh Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của bà C, bà HZ: bà Phạm Thị Mỹ Th (*văn bản ủy quyền ngày 07/10/2020*).

2. Bị đơn: Ông **Huỳnh T.** sinh năm: 1963.

Bà **Nguyễn Thị Mỹ H.** sinh năm: 1963.

Địa chỉ: ấp Q, xã T, huyện V, thành phố Cần Thơ.

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

- Ông **Trần Văn A.** sinh năm: 1950.

- Bà **Dương Thị H1.** sinh năm: 1951. Ủy quyền tham gia tố tụng cho bà Trần Dương TN (*văn bản ủy quyền ngày 05/10/2020*).

Địa chỉ: ấp Qu, xã T, huyện V, thành phố Cần Thơ.

- Bà **Trần Thanh H2.** sinh năm: 1969.

- Ông **Nguyễn Thanh T1**. sinh năm: 1970.
Địa chỉ: ấp Q, xã T, huyện V, thành phố Cần Thơ.
 - Ông **Nguyễn Tấn P1**. sinh năm: 1935. Địa chỉ: Số nhà K đường N, khu vực Q, phường Th, quận S, thành phố Đà Nẵng.
 - Bà **Nguyễn Thị Lan H3**. sinh năm: 1972. Địa chỉ: tổ 5, đường N, khu vực L, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.
 - Bà **Nguyễn Mộng S**. sinh năm: 1966. Địa chỉ: ấp P, thị trấn T, huyện V, thành phố Cần Thơ.
 - Bà **Nguyễn Thị Hồng P2**. sinh năm: 1964. Địa chỉ: ấp Q, xã T, huyện V, thành phố Cần Thơ.
 - Bà **Nguyễn Thị Lan A1**. sinh năm: 1975. Địa chỉ: khu vực Q, phường Th, quận S, thành phố Đà Nẵng.
 - Bà **Nguyễn Lệ P3**. sinh năm: 1968. Địa chỉ: đường N, tổ 9, phường T, quận S, thành phố Đà Nẵng.
 - Ủy ban nhân dân huyện **Vĩnh Thạnh**. Người đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Văn Đ, chức vụ: Phó trưởng phòng Tài Nguyên và Môi trường.
4. Người kháng cáo: Bị đơn bà Nguyễn Thị Mỹ H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Phía nguyên đơn trình bày:*

Cha của các nguyên đơn là ông Phạm Thanh P4 đại diện hộ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000444 ngày 22/01/1999, thửa 154, tờ bản đồ số 13, diện tích 1.560m² (CLN + ONT) tọa lạc ấp Q, xã T, huyện V, thành phố Cần Thơ.

Liên kề thửa 154 là thửa 157, diện tích 2.759m² do ông Nguyễn Tấn P1 và bà Huỳnh Thị T2 (chết) đứng tên giấy, nhưng người trực tiếp sử dụng là ông Huỳnh T và bà Nguyễn Thị Mỹ H.

Quá trình sử dụng ông T, bà H đã lấn chiếm qua thửa 154 nên các nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại diện tích lấn chiếm là 137m². Nhưng sau khi đo đạc thực tế, chỉ yêu cầu trả diện tích lấn chiếm là 48m², rút lại yêu cầu đối với diện tích 89m². Do thửa đất 157 hộ ông P1, bà T2 đứng tên trên giấy, nên các nguyên đơn yêu cầu bị đơn ông T, bà H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông P1, bà Nguyễn Thị Lan H3, bà Nguyễn Mộng S, bà Nguyễn Thị Hồng P2, bà Nguyễn Thị Lan A1, bà Nguyễn Lệ P3 cùng có trách nhiệm trả lại diện tích đất lấn chiếm.

** Phía bị đơn trình bày:*

Bà cùng chồng là ông T đang quản lý sử dụng thửa đất 157, diện tích 2.795m² theo giấy chứng nhận số H00858 ngày 12/10/2007 do hộ ông Nguyễn Tấn P1, bà Huỳnh Thị T2 (chết) đứng tên. Ranh giữa hai thửa đất trước đây có cái mương, nhưng hiện nay đã lấp không còn hiện trạng như trước nữa.

Vợ chồng bà quản lý sử dụng hơn 30 năm nay và chỉ sử dụng trong phần diện tích thửa 157 theo giấy đất đã cấp, không lấn chiếm qua thửa 154 của các nguyên đơn, ranh mốc giữa hai thửa đất đã được xác định ổn định nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn. Theo bà thì việc tranh chấp này trước đây đã được Tòa án huyện Thốt Nốt, tỉnh Cần Thơ giải quyết xong

bằng Quyết định đình chỉ số: 343/QĐ.ĐC.DS ngày 20/6/2001 đã có hiệu lực pháp luật, nên yêu cầu Tòa án đình chỉ giải quyết vụ án.

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

+ Bà Dương Thị H1, ông Trần Văn A., chị Trần Thị Thanh H2, anh Nguyễn Thanh T1: Vào năm 1998 bà Hồng, ông Ân có nhận chuyển nhượng 550m² đất tại thửa 154, để xây dựng nhà vợ chồng con cái cùng ở nhưng chưa sang tên. Các đương sự không có ý kiến hay yêu cầu gì về tranh chấp này.

+ Bà Nguyễn Thị Lan H3, Nguyễn Mộng S, Nguyễn Thị Hồng P2, Nguyễn Thị Lan A1, Nguyễn Lệ P3, Ông Nguyễn Tấn P1: thống nhất ý kiến của bị đơn.

+ Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Thạnh ý kiến: Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000444 ngày 22/10/1999 (thửa 154) cho hộ ông Phạm Thanh P4; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00858 ngày 12/10/2007 (thửa 157) cho hộ ông Nguyễn Tấn P1 và vợ Huỳnh Thị T2 là đúng đối tượng và trình tự thủ tục. Còn việc vì sao bà T2 đã chết mà vẫn còn ghi tên trong giấy chứng nhận là do tại thời điểm cấp giấy, sổ hộ khẩu kèm theo hồ sơ vẫn còn tên của bà T2. Tuy nhiên, sau khi phát sinh tranh chấp, chứng cứ do các bên cung cấp tại Tòa án mới cho thấy bà T2 chết vào năm 2006, nhưng việc đó không ảnh hưởng đến nội dung tranh chấp của các bên. Nếu quá trình giải quyết vụ án, xét thấy việc thu hồi giấy chứng nhận là cần thiết thì Tòa án vẫn có quyền đề nghị UBND huyện thu hồi theo quy định tại khoản 2 Điều 106 Luật đất đai 2013.

Vụ việc hòa giải không thành nên Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Thạnh đưa ra xét xử; tại Bản án sơ thẩm số: 54/2020/DS-ST ngày 25/12/2020 đã tuyên:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn về việc “Tranh chấp ranh giới giữa các bất động sản liền kề” đối với diện tích đất 48m² (thửa 154, tờ bản đồ số 13, tại ấp Q, xã T, huyện V, thành phố Cần Thơ đối với bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cụ thể:

1. Buộc bị đơn ông Huỳnh T, bà Nguyễn Thị Mỹ H và người có liên quan ông Nguyễn Tấn P1, bà Nguyễn Thị Lan H3, Nguyễn Mộng S, Nguyễn Thị Hồng P2, Nguyễn Thị Lan A1, Nguyễn Lệ P3 phải di dời toàn bộ tài sản giao trả diện tích 48m² (CLN + ONT) thuộc thửa 154, tờ bản đồ số 13, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000444 ngày 22/01/1999 do ông Phạm Thanh P4 đại diện hộ đứng tên quyền sử dụng đất, tọa lạc ấp Q, xã T, huyện V, thành phố Cần Thơ cho các nguyên đơn ông Phạm Thanh V, bà Phạm Thị Mỹ Th, Phạm Thị Mỹ C, Phạm Thị Mỹ Hà.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phía bị đơn trả lại diện tích đất 89m², tờ bản đồ số 13, thuộc thửa đất số 154 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000444 ngày 22/01/1999 do ông Phạm Thanh P4 đại diện hộ đứng tên.

(Căn cứ vào biên bản định giá ngày 25/6/2013, bản mô tả ranh giới, mốc giới địa chính ngày 25/6/2013, mảnh trích đo địa chính số 348/2016 có xác nhận của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai ngày 24/8/2016, biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 04/6/2020 và trích bản vẽ ngày 03/12/2020 của Hội đồng xét xử để xác định vị trí, kích thước, diện tích phần đất giao trả và các tài sản trên phần đất giao trả để di dời)

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 05/01/2021 bị đơn bà Nguyễn Thị Mỹ H kháng cáo yêu cầu phúc thẩm bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà không đồng ý trả 48m² đất và số tiền 7.455.000đ cho nguyên đơn.

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

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 chứng cứ thể hiện bị đơn sử dụng đất vượt quá diện tích được cấp giấy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại phần đất lấn chiếm là có căn cứ. Bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp thêm được tài liệu chứng cứ chứng minh nên đề nghị bác kháng cáo, giữ y án sơ thẩm.

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 cho rằng bị đơn là người sử dụng đất liền kề đã lấn chiếm đất của nguyên đơn phần cấp ranh là 48m². 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 có liên quan đến nội dung kháng cáo phía bị đơn 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:** Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn kháng cáo yêu cầu bác khởi kiện của nguyên đơn. Xét kháng cáo thấy rằng, căn cứ vào các tài liệu chứng cứ đã được thu thập hợp pháp có trong hồ sơ thể hiện:

[2] Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000444 ngày 22/01/1999 của phía nguyên đơn được cấp (thửa 154) có diện tích 1.560m² (chưa tính diện tích phạm hành lang lộ giới). Đối chiếu kết quả đo đạc ngày 25/6/2013 và Mạnh trích đo địa chính số 348/2016 ngày 24/8/2016. thể hiện nguyên đơn đang sử dụng 1.424m² (chưa tính diện tích phạm hành lang lộ giới). Như vậy, thực tế phía nguyên đơn đang sử dụng thiếu 136m² so với diện tích trong giấy.

Còn theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00858 ngày 12/10/2007 của phía bị đơn được cấp (thửa 157) có diện tích 2.795m² (bao gồm diện tích phạm hành lang lộ giới 439m²). Đối chiếu kết quả đo đạc ngày 25/6/2013 và Mạnh trích đo địa chính số 348/2016 ngày 24/8/2016. thể hiện: bị đơn đang sử dụng diện tích 2.550m² (chưa tính diện tích phạm hành lang lộ giới hiện tại 426m²). Nếu tính cả diện tích phạm hành lang lộ giới, thì tổng diện tích bị đơn thực tế đang sử dụng là 2.976m² dư so với diện tích trong giấy 180m². Trường hợp không tính diện tích phạm hành lang lộ giới tại thời điểm cấp giấy là 439m² so với đo đạc hiện tại là 426m² thì thửa 157 vẫn dư 167m².

[3] Mặt khác, nếu so sánh kích thước của Bản vẽ trích đo địa chính ngày 01/8/2007 của Văn phòng ĐKQSDĐ huyện Vĩnh Thạnh thời điểm lập hồ sơ cấp

giấy thửa 157, thì chiều ngang hậu giáp Kinh thủy lợi là 45,5m. Thế nhưng theo kết quả đo đạc thực tế tại Mảnh trích đo địa chính ngày 24/8/2016 của Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Vĩnh Thạnh thể hiện số đo là 45,73m (tính cả phần tranh chấp). Như vậy phần chiều ngang dư 0,23m, có một phần chiều dài tính từ Quốc lộ 80 đến Kinh thủy lợi và một phần chiều ngang giáp thửa 157 – 154.

Bên cạnh đó, lược đồ của hai thửa 154 và 157 tại thời điểm cấp giấy thể hiện ranh giữa hai thửa đất là một đường thẳng, còn theo Mảnh trích đo địa chính ngày 24/8/2016 là đường gấp khúc. Do đó cấp sơ thẩm xác định một phần dư này nằm trong thửa 154 của phía nguyên đơn và buộc bị đơn là người đang trực tiếp sử dụng đất cùng những người liên quan phía bị đơn có trách nhiệm trả lại phần diện tích lấn chiếm 48m² cho nguyên đơn là có căn cứ.

[4] Về nội dung kháng cáo không đồng ý chịu án phí và chi phí đo đạc. Xét do nguyên đơn khởi kiện có căn cứ và được chấp nhận yêu cầu, nên bị đơn phải chịu án phí và chi phí tố tụng khác là đúng quy định pháp luật.

Kháng cáo của bị đơn không có căn cứ nên không được chấp nhận.

Quan điểm của Kiểm sát viên phúc thẩm phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4] Về án phí phúc thẩm: Ông P1 là người cao tuổi nên được miễn, các đương sự khác phải chịu án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ: Khoản 9 Điều 26, 148, khoản 2 Điều 296, khoản 2 Điều 244, khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 175 Bộ luật dân sự 2015; Điều 166, 203 Luật đất đai 2013; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009; điểm d khoản 1 Điều 12, 29, 48 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

Tuyên xử: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Mỹ H; Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

1/- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn.

Buộc bị đơn ông Huỳnh T, bà Nguyễn Thị Mỹ H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phía bị đơn ông Nguyễn Tấn P1, bà Nguyễn Thị Lan H3, Nguyễn Mộng S, Nguyễn Thị Hồng P2, Nguyễn Thị Lan A1, Nguyễn Lệ P3 phải di dời toàn bộ tài sản giao trả lại diện tích đất 48m² (CLN + ONT) thuộc thửa 154, tờ bản đồ số 13, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000444 ngày 22/01/1999 do ông Phạm Thanh P4 đại diện hộ đứng tên cho các nguyên đơn Phạm Thanh V, Phạm Thị Mỹ Th, Phạm Thị Mỹ C, Phạm Thị Mỹ HZ.

(Vị trí, kích thước, diện tích đất giao trả và các tài sản trên đất giao trả theo Biên bản định giá ngày 25/6/2013; Bản mô tả ranh giới, mốc giới địa chính ngày 25/6/2013; Mảnh trích đo địa chính số 348/2016 của Chi nhánh VPĐKĐĐ ngày 24/8/2016; Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 04/6/2020 và Trích bản vẽ ngày 03/12/2020 của Hội đồng xét xử Tòa án cấp sơ thẩm).

2/- Đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu của các nguyên đơn về yêu cầu bị đơn và người có liên quan phía bị đơn trả lại diện tích đất 89m².

3/- Về án phí: Bị đơn và người liên quan phía bị đơn liên đới chịu 200.000đ án phí sơ thẩm; bà Mỹ H phải chịu 300.000đ án phí phúc thẩm, chuyển số tiền

đã nộp tạm ứng án phí kháng cáo theo Biên lai số 016606 ngày 07/01/2021 thành án phí phúc thẩm, đã nộp xong.

Nguyên đơn được nhận lại 1.185.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 006687 ngày 05/01/2013.

4/- Về chi phí thẩm định, định giá tài sản: 6.070.000đ, bị đơn phải chịu. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng và chi xong nên bị đơn có trách nhiệm trả lại cho nguyên đơn số tiền này tại giai đoạn thi hành án.

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 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.Vĩnh Thạnh.
- Chi cục THADS.Vĩnh Thạnh.
- Lưu (HS - 2b).

(đã ký)
Trần Tuấn Quốc