

**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 113/2021/DS-PT
Ngày 11/6/2021
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: Bà Nguyễn Thị Thùy Trang

Các Thẩm phán:

Bà Võ Bích Hải

Bà Nguyễn Thị Tuyết Loan

- 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 Nguyễn Thị Thủy – Kiểm sát viên.

Từ ngày 10 - 11 tháng 6 năm 2021 tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 138/2020/TLPT-DS ngày 07 tháng 8 năm 2020 về “Tranh chấp ranh giới giữa các bất động sản liền kề”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2020/DSST ngày 23/6/2020 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 151/2021/QĐXXPT-DS ngày 06 tháng 5 năm 2021 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Văn H**, sinh năm 1939 và bà **Nguyễn Thị Kim T**, sinh năm 1947; cùng cư trú số 14/78, hẻm 14, đường Nguyễn Thị Minh Khai, phường Tân A, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền cho các nguyên đơn: ông **Huỳnh Chí T**, sinh năm 1968; cư trú số 333, khu vực 6, đường Nguyễn Văn Linh, phường An K, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ (văn bản ủy quyền ngày 01/6/2019 tại Văn phòng Công chứng Hoàng Văn Tình – số 10, đường Hùng Vương, phường Thới B, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ).

- Bị đơn: Ông **Lê Ngọc Đ**, sinh năm 1956 và bà **Nguyễn Thị Thu H**, sinh năm 1958; cùng cư trú số 96/6, đường Nguyễn Thần Hiến, phường An C, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền cho các bị đơn: ông Nguyễn Thanh Phong, sinh năm 1975; cư trú số E9, căn 23, đường 19C, khu đô thị Phú Cường, phường An H, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang.

- *Người kháng cáo:* **Bị đơn ông Lê Ngọc Đ và bà Nguyễn Thị Thu H.**

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Phản trình bày của các nguyên đơn theo đơn khởi kiện ngày 20/5/2019 và trong quá trình tố tụng như sau:

Ngày 25/9/1997 các nguyên đơn có mua 01 (một) căn nhà (một trệt, hai lầu) số 96/8, đường Lý Tự Trọng, phường An Cư, thành phố Cần Thơ, tỉnh Cần Thơ – nay là nhà số 96/8, đường Nguyễn Thần Hiến, phường An C, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ - của vợ chồng ông Tô B và bà Nguyễn T với giá là 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng).

Ngày 26/9/1997, các nguyên đơn tiếp tục nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 336,40m², loại đất thổ cư, thửa đất số 48, tờ bản đồ số 01, đất tọa lạc tại số 96/8, đường Lý Tự Trọng, phường An C, thành phố Cần Thơ, tỉnh Cần Thơ - có giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 5401080203 do Ủy ban nhân dân tỉnh Cần Thơ cấp cho vợ chồng ông Tô B và bà Nguyễn T vào ngày 06/3/1997; hợp đồng này không thể hiện giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng.

Ngày 22/10/1997, các nguyên đơn được Ủy ban nhân dân tỉnh Cần Thơ xác nhận chỉnh lý biến động tên chủ mới vẫn theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 5401080203.

Đến tháng 9/2018, các nguyên đơn làm thủ tục xin cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 5401080203 theo đo đạc chính quy 302 nhưng phía bị đơn không đồng ý ký giáp ranh.

Tại đơn khởi kiện, các nguyên đơn yêu cầu xác định lại ranh giới của 02 (hai) thửa đất mà nguyên đơn và bị đơn đang sử dụng để nguyên đơn tiếp tục làm thủ tục xin cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn yêu cầu được công nhận quyền sử dụng đất theo đo đạc thực tế có diện tích là 255,6m².

Các bị đơn thống nhất trình bày:

Ngày 09/12/1975, bị đơn ông Lê Ngọc Đ và cậu ruột của mình là ông Huỳnh Văn N (Huỳnh Văn N) có mua “01 (một) căn nhà cùng nền đất” số 96/6, đường Tự Đức, khóm 4, phường An C, quận Nhất, thị xã Cần Thơ, thành phố

Cần Thơ – nay là nhà số 96/6, đường Nguyễn Thần Hiến, phường An C, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ - của vợ chồng ông Nguyễn Hữu V và bà Nguyễn Thị D với giá là 2.000 đồng (hai ngàn đồng).

Sau khi mua nhà xong thì bị đơn ông Lê Ngọc Đ sinh sống ổn định tại căn nhà này từ năm 1975, không thay đổi hiện trạng. Nhà và đất khi mua là một căn nhà trệt kiên cố, có cửa sau; bên cạnh cửa sau là 01 sần nước có diện tích $1,8m^2$ kèm cống thoát nước kéo dài từ sần nước ra hẻm trước nhà (nay là đường Nguyễn Thần Hiến) – cống thoát nước này nằm sâu dưới nền đất khoảng gần 01 mét và còn sử dụng liên tục cho đến nay. Giữa hai phần đất của bị đơn và nhà ông Tô Bửu Giám có ranh giới chung được ngầm xác định là hàng cây xoài và dừa trồng thẳng hàng từ trước ra sau để làm ranh giới (trong đó ông Giám trồng 02 cây xoài, bị đơn trồng 01 cây dừa).

Năm 1998, khi các nguyên đơn nhận chuyển nhượng nhà và đất của vợ chồng ông Tô B xong thì đều chặt các cây này lại để tráng xi măng phủ lên. Tại buổi thẩm định của Tòa phúc thẩm, bị đơn đã chứng minh được sần nước và các gốc cây này vẫn còn gốc nguyên bản dưới lòng đất kèm theo hình ảnh đã nộp cho Tòa án.

Phần tranh chấp ranh giới đất giữa bị đơn và nguyên đơn đã gay gắt từ năm 1998 đến nay chưa kết thúc, bị đơn đã khiếu nại nhiều nơi, nhiều cấp nhưng không được giải quyết dứt điểm. Vì tranh chấp liên tục nên bị đơn chưa làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Vì vậy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu phân ranh giới thửa đất của nguyên đơn giáp ranh với tường nhà của bị đơn là không đúng sự thật khách quan. Bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện này.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2020/DSST ngày 23/6/2020 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ đã tuyên:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Công nhận cho nguyên đơn ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Kim T được quyền quản lý, sử dụng phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là $255,6m^2$, thửa đất số 48, tờ bản đồ số 01, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 5401080203 cấp ngày 06/3/1997, xác nhận sang tên ngày 22/10/1997 – đất tọa lạc tại số 96/8, đường Nguyễn Thần Hiến, phường An C, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

Kiến nghị Ủy ban nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 5401080203

do Ủy ban nhân dân tỉnh Cần Thơ cấp cho vợ chồng ông Tô B và bà Nguyễn Thị X vào ngày 06/3/1997 cho đúng với diện tích thực tế là 255,6m². Diện tích và hình thể thửa đất được thể hiện tại Bản trích đo địa chính số 100 do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường lập ngày 09/10/2019.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí xem xét thẩm định, án phí và quyền kháng cáo theo quy định.

Ngày 03/7/2020, bị đơn ông Lê Ngọc Đ và bà Nguyễn Thị Thu H kháng cáo yêu cầu hủy toàn bộ bản án trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bị đơn thay đổi yêu cầu kháng cáo, đề nghị sửa bản án sơ thẩm vì bị đơn không có lán ranh đất của nguyên đơn. Ranh giới đất giữa thửa đất của bị đơn và nguyên đơn đã có ranh từ năm 1975 đến nay. Khi ông Tô B làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã tự đo đạc bao trùm luôn cả phần đất của bị đơn, không có sự chứng kiến của bị đơn. Khi ông Tô B còn sống trên phần đất này có tặng cho cháu ruột là ông Nguyễn Hồng H một phần đất để cất nhà ở, cùng mang chung số nhà với ông B, chỉ thêm chữ A nên mới có việc giảm diện tích khi đo đạc thực tế thửa đất đã chuyển nhượng cho nguyên đơn.

Phản 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:

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: bị đơn kháng cáo nhưng không có chứng cứ chứng minh phần tranh chấp là của bị đơn, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo.

Từ các phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự giữ nguyên bản án dân sự 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 năm 2015.

[2] Về thủ tục tố tụng:

Tại cấp sơ thẩm, bị đơn không hợp tác với cấp sơ thẩm để thực hiện việc đo đạc, thẩm định tại chỗ nên xác định cấp sơ thẩm không vi phạm tố tụng trong việc thu thập chứng cứ tại điểm đ khoản 2 Điều 97 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Tại cấp phúc thẩm, bị đơn yêu cầu cấp phúc thẩm thực hiện việc đo đạc, thẩm định tại chỗ và được cấp phúc thẩm chấp nhận việc thực hiện đo đạc, thẩm định tại chỗ theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 287 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn:

[3.1] Về nguồn gốc sử dụng đất của nguyên đơn và bị đơn:

Theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 5401080203 do Ủy ban nhân dân tỉnh Cần Thơ cấp cho vợ chồng ông Tô B và bà Nguyễn Thị X vào ngày 06/3/1997 thì ông B và bà M được quyền sử dụng đất có diện tích 336,40m², loại đất thổ cư, thửa đất số 48, tờ bản đồ số 01, đất tọa lạc tại số 96/8, đường Lý Tự Trọng, phường An C, thành phố Cần Thơ, tỉnh Cần Thơ – nay là nhà số 96/8, đường Nguyễn Thần Hiến, phường An C, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ. Theo hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 26/9/1997, thì vợ chồng ông Tô B và bà Nguyễn Thị X đã chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất có diện tích 336,40m² trên cho nguyên đơn mà không thực hiện đo đạc theo hiện trạng sử dụng thực tế và nguyên đơn cũng không phải trả giá trị quyền sử dụng đất cho diện tích chuyển nhượng.

Còn bị đơn, tuy chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 52 nhưng bị đơn đã sử dụng phần đất không có tranh chấp (trên đất là nhà) có diện tích sử dụng là 142,4m² và sử dụng phần đất tranh chấp (còn tồn tại 02 gốc cây xoài có đường kính khoảng 30cm thẳng hàng từ đầu phần đất đến cuối phần đất và sàn nước cùng cống thoát nước chìm dưới bề mặt nền đất khoảng 01m) có diện tích sử dụng là 39,7m² từ năm 1975 đến nay – trước cả thời điểm ông Tô B được cấp nhà ở vào năm 1989.

[3.2] Về hiện trạng sử dụng đất của nguyên đơn và bị đơn:

Qua đo đạc hiện trạng sử dụng đất thực tế theo Bản trích đo địa chính số 33/TTKTTNMT ngày 25/3/2021 của Trung tâm kỹ thuật và Tài nguyên Môi trường thành phố Cần Thơ thì diện tích thửa đất số 48 do nguyên đơn đang sử dụng có diện tích là 216,1m², sử dụng giảm 120,3m² so với quyền sử dụng đất

được cấp; diện tích thửa đất số 52 do bị đơn đang sử dụng có diện tích là 142,4m², sử dụng giảm 27,6m²; diện tích phần đất tranh chấp là 39,7m².

[3.3] Về nguyên nhân giảm diện tích sử dụng đất của nguyên đơn:

[3.3.1] Khi ông Tô B làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1997 thì thủ tục đo đạc hiện trạng không có sự chứng kiến và đồng ý của bị đơn. Ở thời điểm này, thửa đất số 48 và thửa đất số 52 không có ranh giới kiên cố mà chỉ là ranh giới theo thỏa thuận lấy hai cây xoài làm ranh thẳng hàng tính từ điểm đầu – tiếp giáp đường Nguyễn Thần Hiến – đến điểm cuối – tiếp giáp mương thoát nước công cộng. Mương thoát nước công cộng này chỉ có từ khi làm đường Nguyễn Thần Hiến. Trước đây, các hộ dân đều phải thoát nước ra phía trước nhà là hẻm 96, đường Lý Tự Trọng. Điều này trùng khớp với kết quả thẩm định còn nguyên vẹn hai gốc cây thẳng hàng từ phía trước ra phía sau và sàn nước âm dưới lòng đất 01 mét cùng đường ống thoát nước của gia đình bị đơn hiện vẫn đang sử dụng thoát nước nằm hoàn toàn trong phần đất tranh chấp có diện tích 39,7m².

[3.3.2] Tại Lược đồ giải thửa tỷ lệ 1/2000 do Chi cục Quản lý đất đai tỉnh Hậu Giang thực hiện (không ghi tên người đo vẽ) – trong hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Tô B - thể hiện tứ cận của thửa đất số 48 gồm cạnh trước là hẻm 96, đường Lý Tự Trọng (nay là đường Nguyễn Thần Hiến), cạnh sau là cống thoát nước, cạnh bên giáp đất của ông Nguyễn Hồng H (cháu của ông Tô B), cạnh bên còn lại giáp đất ông Lê N.

Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 17/9/2019 do Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ thực hiện thì tứ cận của thửa đất số 48 đã thay đổi. Cạnh trước là đường Nguyễn Thần Hiến), cạnh sau là mương thoát nước công cộng, cạnh bên giáp đất của ông Nguyễn Hồng H và Nguyễn Hồng T (đều là cháu của ông Tô B), cạnh bên còn lại giáp đất ông Lê Ngọc Đ.

[3.3.3] Tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn có trình bày lý do giảm đất của nguyên đơn là do ông Tô B có tặng cho đất cho cháu ruột của mình là ông Nguyễn Hồng H. Qua xem xét quá trình sử dụng đất của ông Nguyễn Hồng H thấy rằng vào ngày 06/9/1994, ông H được Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ, tỉnh Cần Thơ cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở có diện tích 32m². Ngày 13/8/1994, ông H được Chi cục Quản lý đất đai tỉnh Cần Thơ xác nhận ông H được quyền sử dụng đất có diện tích 140m². Tại Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất ngày 12/10/2004 và Tờ khai xác định mốc thời gian sử dụng đất, chính ông H yêu cầu được công nhận 211,7m² có nêu rõ nội dung “*thời gian bắt đầu sử dụng đất từ ngày 05/8/1989 do ông Tô B cho cháu ruột xây nhà*”. Như

vậy, diện tích sử dụng đất của ông H đều là sử dụng tăng so với diện tích được Chi cục Quản lý đất đai tỉnh Cần Thơ xác nhận.

[3.3.4] Từ các nguyên nhân trên chứng minh nguyên nhân giảm diện tích sử dụng đất của nguyên đơn không đến từ ranh giới đất với thửa đất số 52 của bị đơn. Bị đơn không sử dụng lấn ranh giới của nguyên đơn. Ranh giới này đã tồn tại từ năm 1975 đến nay là đã 45 năm nên phải duy trì ranh giới chung này.

Vì vậy, cần sửa bản án sơ thẩm theo như những nhận định trên.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: bị đơn được chấp nhận yêu cầu kháng cáo nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm nhưng do là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Tuyên án:

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Lê Ngọc Đ và bà Nguyễn Thị Thu H.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2020/DSST ngày 23/6/2020 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ như sau:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Kim T đối với yêu cầu bị đơn ông Lê Ngọc Đ và bà Nguyễn Thị Thu H.

Ranh giới quyền sử dụng đất giữa thửa đất số 48 của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Kim T và thửa đất số 52 của bị đơn ông Lê Ngọc Đ và bà Nguyễn Thị Thu H được xác định là đường thẳng từ điểm mốc giáp đường Nguyễn Thần Hiến có chiều dài 16,55m kéo dài đến điểm mốc giáp mương thoát nước 1,5m theo Bản trích đo địa chính số 33/TTKTTNMT ngày 25/3/2021 của Trung tâm kỹ thuật và Tài nguyên Môi trường thành phố Cần Thơ. Ranh giới này được giới hạn theo chiều thẳng đứng từ không gian xuống lòng đất.

Về chi phí đo đạc, định giá: nguyên đơn tự nguyện chịu chi phí đo đạc, định giá tại cấp sơ thẩm số tiền là 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng) đã nộp

xong. Bị đơn tự nguyện chịu chi phí đo đạc, định giá tại cấp phúc thẩm số tiền là 5.624.000 đồng (Năm triệu sáu trăm hai mươi bốn nghìn đồng) đã nộp xong.

Về án phí dân sự:

Nguyên đơn được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Bị đơn được nhận lại 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai số 002767 ngày 03/7/2020 tại Chi cục Thi hành án Dân sự quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật ngày 11/6/2021.

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 TPCT;
- TAND Q.Ninh Kiều;
- Chi cục THADS Q.Ninh Kiều;
- Lưu hồ sơ, lưu án.

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

Nguyễn Thị Thùy Trang