

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 101 /2023/DS-PT
Ngày 15- 7- 2023
V/v Tranh chấp ranh giới quyền
sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP**

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đinh Chí Tâm

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Vĩnh

Ông Nguyễn Ngọc Vạng

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Mân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp: Bà Nguyễn Ngọc Trang - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Vào ngày 15 tháng 7 năm 2023 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 346/2022/TLPT-DS ngày 09 tháng 11 năm 2022 về việc “Tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 67/2022/DS-ST ngày 06 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố C bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 20/2023/QĐ-PT ngày 17 tháng 01 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Phạm Văn S, sinh năm 1966;

Địa chỉ: số L, khóm y, phường y, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị U, sinh năm 1962;

Địa chỉ: số q, tổ m, ấp Tân C, xã Tân T, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp: Anh Trần Huỳnh V, sinh năm 1986.

Địa chỉ: tổ i, khóm k, phường 11, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Bùi Minh L, sinh năm 1985;

Địa chỉ: số 1, tổ 10, ấp Tân C, xã Tân Th, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

2. Bà Lê Thị Tuyết M, sinh năm 1965;

Người đại diện hợp pháp: Ông Phạm Văn S, sinh năm 1966

Địa chỉ: ấp Tân , xã Tân Th, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Địa chỉ tạm trú: số , L, , khóm y, phường y, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Người kháng cáo: *Phạm Văn Sơn*.

NỘI DUNG VỤ ÁN

- Nguyên đơn ông Phạm Văn S trình bày:

Nguyên vào đầu năm 2019, ông S có thỏa thuận chuyển nhượng đất với bà Nguyễn Thị T bao gồm các thửa đất số 30, 87, 18 thuộc tờ bản đồ số 21, đất tọa lạc tại ấp Tân C, xã Tân Thuận T.

Khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông S với bà T có làm biên bản ngày 28/3/2019 bàn giao đất với các trụ mốc được thể hiện trên hiện trạng (các trụ mốc này đã được trồng từ trước năm 1975 và một số trụ đã bị dùi lấp dưới mặt đất).

Ngày 15/5/2019 ông S được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các thửa đất: 30, 87, 18 thuộc tờ bản đồ số 21, diện tích đất là 202,5m²; 264,7m²; 3.779,3m². Tổng diện tích là 4.246,5m², mục đích sử dụng: đất trồng cây lâu năm.

Sau khi ông S được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do mặt đất của thửa 30, 87 thấp hơn nhiều so với đường đal nên ông S có san lấp cát, đổ đất để nâng cao mặt đất thửa 30 và thửa 87 nhằm thuận tiện việc sử dụng thì bà Ú giáp ranh, ngăn cản, đồng thời bao chiếm một phần đất thuộc thửa 30 và 87. Riêng tại thửa 30 bà Ú đã xây tường, phần đà tường bà đã xây trên ¼ gốc cây sao mà gia đình bà L đã trồng vào những năm 1960. Trước sự việc này ông S đã nhiều lần đề nghị bà Ú xem lại ranh đất, mốc giới quyền sử dụng đất của cả hai bên để tránh việc tranh chấp xảy ra nhưng phía bà Ú không đồng ý xác định lại các mốc ranh đất giữa hai bên.

Ngày 07/6/2020 khi ông S đang thực hiện việc đào tìm cọc mốc ranh đất giữa 02 bên (ông S chỉ đào tìm bên phần đất của ông) một lúc sau thì bà Ú đến xem và chỉ chỗ ông S đào để tìm cọc mốc ranh nhưng không tìm được. Sau đó, bà Ú cho rằng cọc mốc ranh còn nằm ngoài phía hàng rào và nằm bên phần đất của ông Sơn nên bà Ú đã đề nghị thuê đào tìm lại mốc, nhưng sau đó bà lại không thực hiện.

Nên ông S tranh chấp yêu cầu hộ bà Nguyễn Thị Ú, ông Bùi Minh L trả lại phần đất mà hộ bà đã xây tường lấn qua phần thửa đất 30 của ông S một

đoạn là 0,6m (cạnh từ mốc 1 đến mốc 4); 1,2m (cạnh từ mốc 2 đến mốc 3) và chiều dài là 16,33m (cạnh từ mốc 1 đến mốc 2) theo sơ đồ của thửa đất số 30 thuộc tờ bản đồ số 21, diện tích 5,879m², mục đích sử dụng: đất trồng cây lâu năm theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 15/5/2019 do ông Phạm Văn S đứng tên.

Xác định ranh đất giữa đất ông S với đất bà Ú là các đoạn thẳng nối giữa các mốc L, mốc H, mốc N, mốc 1, mốc U, mốc 4 được thể hiện theo bản đồ đo đạc của chi nhánh Văn Phòng Đăng ký đất đai thành phố C. Yêu cầu bà Ú, ông L di dời hàng rào trả lại đất cho ông S, bà M.

- Bị đơn bà Nguyễn Thị Ú, người đại diện hợp pháp ông Trần Huỳnh V trình bày:

Phần diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc ông Bùi Văn Ú là cha chồng để lại vào năm 2006, trên đất có trồng xoài cát chu; việc ông S cho rằng khi ông S sang lập thửa đất số 30 thì bà Út có ngăn cản và xây tường rào lấn qua đất ông S là không đúng. Tường rào bà Ú xây dựng 2013 khi xây có bà Ngô Thị L và bà Nguyễn Thị T là chủ đất cũ đến chứng kiến và thống nhất ranh.

Năm 2019 ông S mới chuyển nhượng thửa đất bà Nguyễn Thị T thì lúc đó đã có hàng rào hiện hữu của bà Nguyễn Thị Ú xây dựng từ năm 2013 đến nay không có lấn ranh đất. Hiện nay phần diện tích đất trên bà Nguyễn Thị Ú đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 27, tờ bản đồ số 21, diện tích 513,6m².

Nay bà U xác định ranh đất với đất ông S là các đoạn thẳng nối giữa các mốc K, mốc V, mốc M, mốc 2, mốc P, mốc 3 (hàng rào xây tường của bà Ú) việc ông S xác định ranh bà Ú không đồng ý theo yêu cầu ông S.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Bùi Minh L: Không có văn bản trình bày ý kiến.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Tuyết M do ông Phạm Văn S đại diện trình bày:

Diện tích đất ông S tranh chấp là tài sản chung vợ chồng bà M đồng ý theo yêu cầu ông S.

Bản án dân sự sơ thẩm số M/2022/DS-ST ngày 06 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố C quyết định:

Áp dụng các Điều 26, Điều 35, Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Điều 166 của Luật đất đai năm 2013;

Điều 175 Bộ luật dân sự 2015;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

[1]. Không chấp nhận yêu cầu của ông Phạm Văn S về việc xác định ranh đất giữa đất ông Phạm Văn S và đất hộ bà Nguyễn Thị Ú là các đoạn thẳng nối giữa các mốc L, H, N, 1, U, 4.

Về ranh chung theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 30 thuộc tờ bản đồ số 21, đất tọa lạc tại xã Tân Th, thành phố C tỉnh Đồng Tháp do ông Phạm Văn S đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thửa đất số 27 thuộc tờ bản đồ số 21, đất tọa lạc tại xã Tân Th, thành phố C tỉnh Đồng Tháp do hộ bà Nguyễn Thị Ú đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là các đoạn thẳng trong phạm vi các mốc M và mốc 2 (hàng rào xây tường của bà Nguyễn Thị Ú).

Ranh giới giữa các bên được xác định từ không gian và lòng đất theo chiều thẳng đứng từ ranh giới của thửa đất phù hợp với quy định của pháp luật và không làm ảnh hưởng đến việc sử dụng đất của người khác.

Toàn bộ diện tích đất được thể hiện qua bản đồ đo đạc của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố C, Đồng Tháp tỉnh ngày 09/3/2022.

[2]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Phạm Văn S phải chịu là 300.000 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0005174 ngày 25/11/2021, tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

[3]. Chi phí đo đạc và định giá ông Phạm Văn S chịu 5.766.666 đồng. Ông Phạm Văn S đã tạm ứng và đã chi xong.

Ngoài ra bản án còn tuyên quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án của các đương sự. Sau khi xét xử sơ thẩm ông S kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với yêu cầu xem xét giải quyết chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông S.

Tại phiên tòa phúc thẩm có mặt ông S, anh V, bà Ú. Các đương sự có mặt và khẳng định đã xuất trình thêm đầy đủ chứng cứ cho Tòa án giải quyết vụ án và không có khiếu nại yêu cầu gì thành phần những người tham gia tố tụng.

Ông S trình bày: Vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo là yêu cầu xác định ranh đất theo yêu cầu khởi kiện của ông S. Vì hàng cây sao có trước bà Ú xây hàng rào mà không có ý kiến của bà T. Không có căn cứ bà Ú lấy mốc nào để xây hàng rào. Theo điều 2 hợp đồng chuyển nhượng đất chuyển nhượng đất giữa ông với bà T là chỉ để ông không tranh chấp với bà T chứ không phải từ bỏ quyền tranh chấp với bà Ú để lấy lại quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận được cấp.

- Bà Ú xác định tiếp tục ủy quyền cho anh V. Về hàng rào là bờ tường ranh đất bà xây dựng không có làm móng mà chỉ xây gạch lên thôi.

- Anh V đại diện bà Ú trình bày: Đề nghị giữ nguyên án sơ thẩm, vì đất đã có trụ ranh cụ thể. Theo điều khoản hợp đồng chuyển nhượng giữa bà T với ông S thì ông S đã đồng ý nhận đất bà T giao theo giấy chứng nhận nhưng còn diện tích đất theo thực tế sử dụng và ranh đất đã thống nhất với bà Ú.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã chấp hành đúng theo quy định của pháp luật. Việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng có mặt thực hiện đúng theo quy định pháp luật. Về nội dung giải quyết vụ án xét yêu cầu kháng cáo của ông S là không có cơ sở chấp nhận. Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được kiểm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Không có đương sự khiếu nại gì về thành phần những người tham gia tố tụng hay có yêu cầu gì khác.

[2] Về nội dung tranh chấp: Đất các đương sự đang sử dụng đều đã được cấp quyền sử dụng đất. Ông S cho rằng đất thực tế của mình sử dụng thiếu so với số đo được cấp trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp. Nguyên nhân do hộ bà Ú lấn chiếm đất trong quá trình sử dụng đất nên khởi kiện vụ án yêu cầu xác định ranh giới quyền sử dụng đất. Ông S yêu cầu xác định ranh giới quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 30 thuộc tờ bản đồ số 21 do ông Phạm Văn S đứng tên với thửa đất số 27 thuộc tờ bản đồ số 21, do hộ bà Nguyễn Thị Ú đứng tên là các đoạn thẳng nối giữa các mốc L, H, N, 1, U, 4 là ranh đất giữa hai bên theo Bản đồ đo đạc ngày 26/02/2019. Căn cứ yêu cầu xác định ranh là căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bà Ú xác định ranh giới quyền sử dụng đất giữa đất bà Ú với đất S là các đoạn thẳng nối giữa các mốc K, V, M, 2, P, 3.

[3] Tòa án cấp sơ thẩm xét yêu cầu khởi kiện ông Sơn: Đối với phần diện tích đất trên ông S thừa nhận khi ông S chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 30, tờ bản đồ số 21 từ bà Nguyễn Thị T vào năm 2019 thì hiện trạng vách tường hàng rào nhà bà Nguyễn Thị Ú đã có, ông S cũng thấy vách tường hàng rào hiện hữu của bà Nguyễn Thị Ú xây dựng.

Khi chuyển nhượng đất thì giữa ông S với bà T khi bàn giao đất cũng không có bà Ú người giáp ranh chứng kiến giao mốc ranh giữa các bên. Các

mốc ông S xác định theo biên bản đồ đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C là do ông S mới xác lập khi đo đạc. Ông S không có tài liệu, chứng cứ gì chứng minh ranh đất giữa hai bên theo trình bày của ông; còn ranh đất bà Ú xác định hiện trạng hàng rào xây tường hiện hữu được xây dựng năm 2013. Ngoài ra không còn cây trồng vật kiến trúc nào khác, hàng rào ranh đất bà Ú xây dựng từ năm 2013 thì chủ đất cũ là bà T cũng không có tranh chấp ranh đất với bà Ú.

Ngoài ra ông S cũng không có căn cứ nào chứng minh bà Ú lấn ranh đất ông Sơn; theo các nhân chứng như ông Trần Văn H, Trần Văn H1, Nguyễn Văn H đều xác định hàng rào bà Ú xây dựng năm 2013 trước khi ông S chuyển nhượng đất và trước đó chủ đất cũ là bà L (mẹ bà T, cũng là người tặng cho đất bà T) và bà T cũng thống nhất ranh đất không tranh chấp.

Cho nên với những phân tích trên việc ông Phạm Văn S yêu cầu xác định ranh là các đoạn thẳng nối giữa các mốc L, mốc H, mốc N, mốc 1, mốc U, mốc 4 là không có căn cứ chấp nhận. Việc bà Nguyễn Thị Ú xác định ranh là các đoạn thẳng nối giữa các mốc M và mốc 2 (hàng rào xây tường của bà Ú) là có căn cứ chấp nhận.

[4] Đồng thời căn cứ vào đây để quyết định về án phí; chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ông S phải chịu theo quy định pháp luật. Sau khi xét xử sơ thẩm ông S kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm với yêu cầu chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông S. Ông S cung cấp bổ sung chứng cứ là chứng minh yêu cầu kháng cáo của mình là Tờ xác nhận của ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị T. Hồ sơ đăng ký cấp quyền sử dụng đất; hình ảnh bờ tường ranh đất bà Ú xây giữa thửa 27, thửa 30 đang tranh chấp.

[5] Qua các chứng cứ có trong hồ sơ và thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm thì yêu cầu kháng cáo thì ngoài những nhận định của Tòa án cấp sơ thẩm. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: ông S cung cấp thêm chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình nhưng lời khai của bà T mâu thuẫn với lời khai trước đây của bà đã trình bày, không có căn cứ lời trình bày sau này của bà là đúng. Qua chứng cứ thu thập được cũng như bà T, ông S thừa nhận đất bà Nguyễn Thị L tặng cho bà T năm 2011; năm 2013 bà Ú xây tường xác định ranh đất hai bên, năm 2014 bà L chết. Như vậy thời điểm còn sống bà L; cũng như bà Tuyết đã thống nhất xác định ranh đất với bà Ú; không có tranh chấp, phù hợp với lời trình bày của bà T, ông Nguyễn Văn L (con bà L) người đã cất nhà sinh sống trên đất bà L từ năm 1976 đến năm 1990. Ông S cũng thừa nhận khi nhận chuyển nhượng đất bà T, ông S, bà Ú cũng đã chỉ ranh đất ông S nhận chuyển nhượng là tại vị trí bờ tường bà Ú xây dựng từ năm 2013. Trong hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T với ông S cũng đã ghi rõ tại Điều 1: Khi đo đạc thực tế, diện tích đất có tăng hay giảm, thửa đất tờ bản đồ có

thay đổi hay bên vẫn đồng ý chuyển nhượng theo diện tích, thửa đất, tờ bản đồ thực tế. Điều 2: Khi đo đạc thực tế, diện tích đất có tăng hay giảm, thửa đất tờ bản đồ có thay đổi thì giá chuyển nhượng vẫn không thay đổi. Do đó kháng cáo của ông S không có căn cứ chấp nhận.

Từ các phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm quyết định giữ nguyên bản án sơ thẩm. Chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát đại diện Viện kiểm sát. Các phần còn lại của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do giữ nguyên bản án sơ thẩm, nên ông S phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 1 Điều 308; Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Văn S.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

1. Không chấp nhận yêu cầu của ông Phạm Văn S về việc xác định ranh đất giữa đất ông Phạm Văn S và đất hộ bà Nguyễn Thị Ú là các đoạn thẳng nối giữa các mốc L, mốc H, mốc N, mốc 1, mốc U, mốc 4.

Về ranh chung theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 30 thuộc tờ bản đồ số 21, đất tọa lạc tại xã Tân T, thành phố C tỉnh Đồng Tháp do ông Phạm Văn S đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thửa đất số 27 thuộc tờ bản đồ số 21, đất tọa lạc tại xã Tân T, thành phố C tỉnh Đồng Tháp do hộ bà Nguyễn Thị U đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là các đoạn thẳng trong phạm vi các mốc M và mốc 2 (hàng rào xây tường của bà Nguyễn Thị Ú).

Ranh giới giữa các bên được xác định từ không gian và lòng đất theo chiều thẳng đứng từ ranh giới của thửa đất phù hợp với quy định của pháp luật và không làm ảnh hưởng đến việc sử dụng đất của người khác.

Toàn bộ diện tích đất được thể hiện qua bản đồ đo đạc của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố C, tỉnh Đồng Tháp ngày 09/3/2022.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Phạm Văn S phải chịu là 300.000 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0005174 ngày 25/11/2021, tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

3. Chi phí đo đạc và định giá ông Phạm Văn S phải chịu 5.766.666 đồng. Ông Phạm Văn S đã tạm ứng và đã chi xong.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phạm Văn S phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ số tiền đã tạm ứng án phí theo biên lai số 0011577 ngày 29/9/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố C. Ông S không phải nộp thêm.

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, 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:

- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- Phòng KTNV và THA TAT;
- TAND TP. C;
- CC THADS TP. C;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, HSVA (M).

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

(đã ký)

Đinh Chí Tâm