

TÒA ÁN NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
THÀNH PHỐ CẦN THƠ **Độc Lập – Tự Do – Hạnh Phúc**

Bản án số: 30/2021/DS-PT

Ngày 04/3/2021

V/v: “*Tranh chấp QSDĐ*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

- Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông **Nguyễn Văn Hải**

- Các thẩm phán: Bà **Phan Thị Tuyết Mai**

Bà **Võ Bích Hải**

- *Thư ký phiên tòa:* Bà **Nguyễn Ngọc Huyền** - 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 04/3/2021 tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 03/2021/TLPT-DS ngày 04/3/2021 về việc: “*Tranh chấp ranh giới bất động sản liền kề (Tranh chấp quyền sử dụng đất)*”.

Do bản án Dân sự sơ thẩm số 61/2020/DSST ngày 29/10/2020 của Tòa án nhân dân quận T.N., thành phố Cần Thơ có kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 43/2021/QĐPT – DS ngày 08/02/2021, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông **Huỳnh Trung H.**, sinh năm 1941;

Cư ngụ: khu vực T.L. 2, phường T.H., quận T.N., thành phố Cần Thơ. (có mặt)

- *Bị đơn:* 1. Ông **Nguyễn Văn C.**; sinh năm 1955.(có mặt)

2. Ông **Trần Bá T.**, sinh năm 1960.(có mặt)

Nơi cư ngụ: khu vực T.L. 2, phường T.H., quận T.N., thành phố Cần Thơ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ *Phía nguyên đơn:*

3.1. Bà **Lê Thị C.** (vợ ông H.), sinh năm 1942

3.2. Anh **Huỳnh Văn T.** (con nuôi)

3.3. Anh **Huỳnh Minh H.**, sinh năm 1969

3.4. Chị **Huỳnh Thị Minh P.**, sinh năm 1971

3.5. Anh **Huỳnh Quốc N.**, sinh năm 1973

3.6. Anh **Huỳnh Quốc V.**, sinh năm 1975

Địa chỉ: Khu vực T.L. 2, phường T.H., quận T.N., thành phố Cần Thơ.

3.7. Chị **Huỳnh Thị Xuân T.**, sinh năm 1977

Cư ngụ: ấp K.T., xã C.D., huyện P.Q., tỉnh Kiên Giang.

3.8. Chị **Huỳnh Kim L.**, sinh năm 1980

3.9. Chị **Huỳnh Thị Kim P.**, sinh năm 1983

Nơi cư ngụ: khu vực T.L. 2, phường T.H., quận T.N., thành phố Cần Thơ
+ phía bị đơn ông C.:

3.10. Bà **Lê Thị B.** (vợ ông C.) sinh năm 1961

Nơi cư ngụ: khu vực T.L. 2, phường T.H., quận T.N., thành phố Cần Thơ.
+ phía bị đơn ông T.:

3.11. Bà **Nguyễn Thanh M.** (vợ ông T.), sinh năm 1956

Nơi cư ngụ: khu vực T.L. 2, phường T.H., quận T.N., thành phố Cần Thơ.
+ độc lập:

3.12. Bà **Huỳnh Bích P.**, sinh năm 1964

Nơi cư ngụ: khu vực L.T. A, phường T.N., quận T.N., thành phố Cần
Thơ.

3.13. Ông **Nguyễn Văn K.** (chết)

Có người kế thừa quyền và nghĩa vụ, gồm:

3.13.1. Bà **Trần Thị V.**, sinh năm 1938

3.13.2. Anh **Nguyễn Văn N.**, sinh năm 1969

3.13.3. Anh **Nguyễn Văn T.**, sinh năm 1972

3.13.4. Anh **Nguyễn Văn T1.**, sinh năm 1975

3.13.5. Anh **Nguyễn Hoàng H.**, sinh năm 1976

3.13.6. Chị **Nguyễn Thị Lệ H2.**, sinh năm 1979

3.13.7. Anh **Nguyễn Văn M.**, sinh năm 1984

3.13.8. Anh **Nguyễn Văn H3.**, sinh năm 1986

3.13.9. Chị **Nguyễn Thị H4.**, sinh năm 1981

Cùng cư ngụ: ấp 7, xã T.H., huyện C.Đ., thành phố Cần Thơ.

(Tất cả những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt)

Người kháng cáo: Ông Huỳnh Trung H..

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn trình bày: Hộ gia đình ông Huỳnh Trung H. là chủ sử dụng thửa đất số 178 và 179 tờ bản đồ số 8, diện tích 3.299m² (đất 2L) tọa lạc tại khu vực T.L. 2, phường T.H., quận T.N., thành phố Cần Thơ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00435 do Ủy ban nhân huyện T.N. (cũ) cấp ngày 08.7.2002. Đất có nguồn gốc do cha mẹ nguyên đơn để lại và nhận chuyển nhượng. Liên kề với đất của ông H. là đất của các bị đơn gồm thửa số 180 do ông Trần Bá T. quản lý sử dụng (ông Nguyễn Văn K. đứng tên giấy đất) và thửa 181 do ông Nguyễn Văn C. quản lý sử dụng (bà Huỳnh Bích P. đứng tên). Quá trình sử dụng, bị đơn lấn ranh qua đất nguyên đơn nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu các bị đơn trả phần đất lấn chiếm. Cụ thể yêu cầu ông C. trả 103m², yêu cầu ông T. trả 85,7m² như trích đo thể hiện.

Bị đơn ông Nguyễn Văn C. trình bày: Đất tranh chấp hiện do gia đình ông đang trực tiếp quản lý sử dụng thửa 181 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00323 ngày 05/9/2003 do bà Huỳnh Bích P. đứng tên. Đất này do ông trao đổi với bà Phụng từ những năm 1980-1990.

Nay nguyên đơn cho rằng ông lấn ranh và yêu cầu đòi đất thì ông không đồng ý vì ranh đất hiện nay có trụ đá 02 đầu do ông và ông H. thống nhất cắm ranh, hơn nữa trước đây các bên đã xác định ranh nhưng ông H. thay đổi ý kiến và khiếu kiện như hiện nay. Vì vậy với yêu cầu đòi đất của nguyên đơn diện tích 103m² thì bị đơn không đồng ý.

Bị đơn ông Trần Bá T. trình bày: Đất tranh chấp hiện do gia đình ông đang trực tiếp quản lý sử dụng thửa 180 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000066 ngày 12.9.1997 do hộ ông Nguyễn Văn K. đứng tên. Ông T. mua lại của ông K. toàn bộ phần đất này từ năm 1990. Qua thời gian sử dụng đất của hai bên có hàng Gáo làm ranh, trước đây các bên đã thống nhất ranh ông H. cắm 02 trụ đá hiện nay vẫn còn. Vì vậy với yêu cầu đòi đất của nguyên đơn diện tích 85,7m² thì bị đơn không đồng ý.

Những người có quyền và nghĩa vụ liên quan phía nguyên đơn gồm bà Lê Thị C., anh Huỳnh Minh H., chị Huỳnh Thị Minh P., anh Huỳnh Quốc N., anh Huỳnh Quốc V., chị Huỳnh Thị Xuân T., chị Huỳnh Kim L. và chị Huỳnh Thị Kim Phúc thống nhất trình bày: Các đương sự thống nhất yêu cầu đòi đất của nguyên đơn, theo đó yêu cầu ông C. trả 103m², ông T. trả 85,7m² như trích đo.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị B. trình bày: Đất tranh chấp do gia đình đổi với bà P. mà có từ năm 1980 - 1990, hiện vẫn do bà Phụng đứng tên quyền sử dụng đất. Từ khi đổi đất thì bị đơn vẫn sử dụng như

hiện trạng. Nay ông H. cho rằng bị đơn lấn ranh và đòi 103m² thì bà không đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thanh M. trình bày: Đất tranh chấp do ông T. mua/nhận chuyển nhượng của ông K. mà có, hiện vẫn do ông K. đứng tên quyền sử dụng đất. Từ khi mua đất thì bị đơn vẫn sử dụng như hiện trạng. Nay ông H. cho rằng bị đơn lấn ranh và đòi 85,7m² thì bà không đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị V. trình bày: Thừa đất 180 do chồng bà là ông Nguyễn Văn K. đại diện gia đình đứng tên giấy đất, đất này trước đây gia đình bà chuyển nhượng cho ông T., vào thời điểm chuyển nhượng thì người sử dụng đất liền kề (ông H.) không tranh chấp ranh. Do gia đình bà đã chuyển nhượng đất cho ông T. nên khi các bên tranh chấp thì bà không ý kiến gì.

Những người có quyền và nghĩa vụ liên quan gồm bà Huỳnh Bích P., anh Nguyễn Văn N., anh Nguyễn Văn T., anh Nguyễn Văn T2., anh Nguyễn Hoàng H., chị Nguyễn Thị Lệ H1., anh Nguyễn Văn M., anh Nguyễn Văn H2., chị Nguyễn Thị H3.: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã tổng đạt, niêm yết công khai, hợp lệ các văn bản tố tụng để triệu tập các đương sự tham gia hòa giải, lấy lời khai nhưng các đương sự không chấp hành nên Tòa án không thu thập được chứng cứ, thông tin liên quan đến các đương sự.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Huỳnh Văn T.: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tổng đạt, niêm yết công khai, hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng đương sự vẫn vắng mặt không rõ lý do nên Tòa án quyết định đưa vụ án ra xét xử theo quy định pháp luật.

Do không hòa giải thương lượng được nên vụ kiện được đưa ra xét xử công khai.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 61/DSST ngày 29/10/2020 của Tòa án nhân dân quận T.N. đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Trung H. về việc tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh giới giữa các bất động sản liền kề) đối với các bị đơn ông Nguyễn Văn C. và ông Trần Bá T. - đất tọa lạc tại khu vực T.L. 2, phường T.H., quận T.N., thành phố Cần Thơ.

2. Ông Huỳnh Trung H. có nghĩa vụ di dời 01 cây dừa loại C và 03 cây Gáo trên phần đất tranh chấp tại vị trí (B) theo trích đo địa chính.

(Gửi kèm Trích đo địa chính số: 61/TTKTTNMT ngày 22.7.2020 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ và Biên bản thẩm định).

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

Không đồng ý với bản án của Tòa án nhân dân quận T.N. đã tuyên xử ngày 16/11/2020 ông Huỳnh Trung H. kháng cáo bản án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu kháng cáo, yêu cầu khởi kiện buộc hai bị đơn trả lại diện tích đất như yêu cầu. Căn cứ vào giấy chứng nhận và đo đạc của địa chính đất của ông có chiều ngang là 60m nên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các bên.

Phía bị đơn ông C. trình bày: Hai bên đã có trụ đá làm ranh giới nhưng ông H. không chịu. Diện tích đất của ông còn thiếu so với giấy chứng nhận được cấp. Do đó, ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Phía bị đơn ông T. trình bày: Yêu cầu được sử dụng đúng diện tích đất được cấp. Đất của ông cũng bị thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp. Đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Vị đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm: Quá trình thụ lý và giải quyết, thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về nội dung: Nguyên đơn khởi kiện là không có cơ sở. Phần đất của nguyên đơn, bị đơn sử dụng đều ít hơn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp. Vì vậy, không thể nói bị đơn lấn chiếm đất của nguyên đơn. Án sơ thẩm tuyên là có cơ sở. Tuy nhiên, cần phải sửa tại mục 2 của phần tuyên án là tuyên ông H. phải di dời cây trồng trên đất trong khi ông H. chỉ kiện yêu cầu trả phần đất tranh chấp. Bị đơn không có phản tố thì phần cây trồng này không xem xét. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm phần này.

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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại quyền sử dụng đất. Bị đơn không đồng ý nên quan hệ pháp luật là: “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo quy định tại Điều 26 Bộ luật Tố tụng Dân sự. Tòa án nhân dân quận T.N. thụ lý và giải quyết là đúng thẩm quyền.

[2] Xét đơn kháng cáo của nguyên đơn: Nguyên đơn kháng cáo trong hạn luật định là người cao tuổi nên được miễn nộp tiền tạm ứng án phí là đúng quy định. Những người có quyền và nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt nên xét xử vắng mặt theo quy định.

[3] Xét đơn khởi kiện, đơn kháng cáo của nguyên đơn thì thể hiện đất của ông H. bị thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp nên ông khởi kiện, phía các bị đơn không thừa nhận lấn chiếm đất của nguyên đơn vì đất của bị đơn vẫn thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp.

Theo Trích đo địa chính số 61/TTKTTNMT ngày 22.7.2020 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ thì diện tích thực tế và diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các đương sự có chênh lệch, như sau:

Diện tích theo Giấy đất thừa 178, 179 cấp cho hộ ông Huỳnh Trung H. là 3.299m^2 , đo đạc thực tế là 2.713m^2 , (chênh lệch giảm 586m^2).

Diện tích theo Giấy đất cấp cho bà Huỳnh Bích P. (ông C. quản lý) là 1.700m^2 , đo đạc thực tế là $1.618,6\text{m}^2$, (chênh lệch giảm $81,4\text{m}^2$).

Diện tích theo Giấy đất cấp cho hộ ông Nguyễn Văn K. (ông T. quản lý) là 1.220m^2 , đo đạc thực tế đất ông T. sử dụng là $714,6\text{m}^2$. (chênh lệch giảm $505,4\text{m}^2$)

Tại Công văn phúc đáp số: 2610/UBND-NC ngày 14.9.2020 của Ủy ban nhân dân quận T.N. xác định: Nguyên nhân có sự chênh lệch giữa diện tích thực tế và diện tích trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do trong quá trình đo đạc trước đây cán bộ đo đạc xác định ranh chưa chính xác, đồng thời vào thời điểm đó kỹ thuật đo đạc và việc tính diện tích còn thực hiện bằng thủ công so với hiện nay việc tính diện tích là bằng phần mềm máy vi tính nên có sự chênh lệch về diện tích giữa thực tế và diện tích được thể hiện trong giấy đất.

Phần đất tranh chấp này phía bị đơn đã sử dụng liên tục, lâu dài nguyên đơn không sử dụng phần đất này. Phần đất nguyên đơn bị mất một phần là do khi cải tạo kênh Thơm Róm lấn vào 10m - tương đương diện tích $563,4\text{m}^2$; đồng thời mở rộng lộ nông thôn nên diện tích thực tế và diện tích theo giấy đất của nguyên đơn đã tương đối đảm bảo nên không thiếu về diện tích - trong khi đất bị đơn sử dụng thiếu so về diện tích được cấp.

Hơn nữa, đối với các bị đơn, cho đến nay cơ quan có thẩm quyền không có bất kỳ sự điều chỉnh hay thu hồi nào đối với phần đất đã được cấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00323 ngày 05.9.2003 và số 000066 ngày 12.9.1997 nên phần đất đã được cấp cho bà Phụng và ông K. vẫn còn nguyên giá trị theo quy định pháp luật hiện hành.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn cho rằng đất của ông có chiều ngang là 60 mét nhưng không có giấy tờ chứng minh. Nguyên đơn không chứng minh được phía các bị đơn đã lấn đất ranh đất. Trong khi, đất của các bị đơn đo đạc tổng diện tích lại thiếu so với Giấy đất được cấp. Cho nên, việc nguyên đơn cho rằng các bị đơn lấn ranh tại vị trí (A), (B) theo trích đo với diện tích lần lượt 103m^2 và $85,7\text{m}^2$ là chưa đủ cơ sở chấp nhận theo quy định tại điều 91 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015. Án sơ thẩm tuyên là có căn cứ nên giữ nguyên phần này.

[4] Về cây trồng trên đất tranh chấp: Theo biên bản xác minh và các đương sự thừa nhận trên đất tranh chấp vị trí B có 01 cây dừa loại C và 03 cây Gáo không giá trị. Nguyên đơn kiện đòi lại quyền sử dụng đất. Bị đơn không

phản tố nên phần cây trồng không xem xét. Án sơ thẩm buộc nguyên đơn di dời là vượt quá yêu cầu nên sửa lại phần này.

[5] *Về chi phí thẩm định, định giá tài sản và lệ phí trích đo địa chính:* Bao gồm, chi phí thẩm định + trích đo địa chính lần 1 là: 8.000.000 đồng (nguyên đơn nộp tạm ứng), chi phí thẩm định + trích đo địa chính lần 2 là: 8.000.000 đồng (nguyên đơn nộp tạm ứng). Do không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên nguyên đơn phải chịu toàn bộ chi phí trên.

[5] *Về án phí dân sự sơ thẩm:* Do yêu cầu của nguyên đơn không được Tòa án chấp nhận nên nguyên đơn phải nộp án phí không giá ngạch 300.000 đồng. Tuy nhiên, ông Huỳnh Trung H. sinh năm 1941 (trên 60 tuổi) được miễn án phí dân sự do thuộc trường hợp miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 điều 12 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, lệ phí Tòa án.

[6] Xét đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ là có cơ sở nên chấp nhận toàn bộ.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

- Khoản 9 điều 26, điểm a khoản 1 điều 35, điều 147, điều 227, điều 228 và Khoản 2, Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Điều 175, Điều 176 Bộ luật Dân sự 2015.

- Khoản 1 điều 203 Luật đất đai 2013.

- Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30.12.2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí về lệ phí Tòa án của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Huỳnh Trung H.. Sửa một phần bản án sơ thẩm.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Trung H. về việc tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh giới giữa các bất động sản liền kề) đối với các bị đơn ông Nguyễn Văn C. và ông Trần Bá T. - đất tọa lạc tại khu vực T.L. 2, phường T.H., quận T.N., thành phố Cần Thơ.

(Gửi kèm Trích đo địa chính số: 61/TTKTTNMT ngày 22.7.2020 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ và Biên bản thẩm định).

2. *Về án phí dân sự sơ thẩm:* Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho nguyên đơn. ông Huỳnh Trung H. được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số AA/2016/004414 ngày 25.12.2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận T.N., thành phố Cần Thơ.

3. Về chi phí thẩm định, định giá tài sản và lệ phí Trích đo địa chính: Nguyên đơn ông Huỳnh Trung H. phải chịu 16.000.000 đồng - đã thực hiện xong.

4. Án phí phúc thẩm: Nguyên đơn được miễn toàn bộ.

Bản án này là phúc thẩm có hiệu lực pháp luật thi hành ngay.

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, Điều 7a, Điều 7b và Điều 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;
- Tòa án Q.T.N.;
- THADS Q.T.N.;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Nguyễn Văn Hải