

Bản án số: 195/2020/DS-PT

Ngày: 16 - 7 - 2020

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 Sỹ Danh Đạt.

- Các Thẩm phán:

Ông Bùi Văn P;

Bà Trương Thị Bích Thủy.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Trần N Lê Ánh Nguyệt – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Tấn Tài – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 12/6/2020 và 16/7/2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 181/2020/TLPT-DS ngày 17/02/2020 về Tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất;

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 98/2019/DS-ST ngày 28 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố C bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 258/2020/QĐ-PT ngày 14 tháng 5 năm 2020 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Phan Thị Thanh L, sinh năm 1964;

Địa chỉ: Tổ 19, khóm Mỹ Hưng, P 3, TP. C, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của bà L là: Bà Võ Thị N, sinh năm 1957; Địa chỉ: Số nhà 159, đường Thiên Hộ Dương, P 4, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp (Theo văn bản ủy quyền ngày 02/3/2020).

- **Bị đơn:** Nguyễn Thị Kim S, sinh năm 1967;

Địa chỉ: Tổ 19, khóm Mỹ Hưng, P 3, TP. C, tỉnh Đồng Tháp.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Nguyễn Minh N, sinh năm 1998;

Địa chỉ: Tổ 19, khóm Mỹ Hưng, P 3, TP. C, tỉnh Đồng Tháp.

2. Ngân hàng TMCP Quân đội (Xin vắng mặt);

Địa chỉ: Số 21, Cát Linh, P Cát Linh, quận Đống Đa, Thành Phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền là: Ông Lê Thanh Long - chức vụ: Giám đốc Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Đồng Tháp.

Địa chỉ: Số nhà 142-144, đường Nguyễn Huệ, P 2, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

3. Nguyễn Thị N, sinh năm 1937 (Xin vắng mặt);

4. Trần Thanh H, sinh năm 1966 (Xin Vắng mặt);

5. Võ Thị Kiều O, sinh năm 1967 (Xin vắng mặt);

6. Trần Quang H, sinh năm 2001(Xin vắng mặt);

7. Trần Thanh P, sinh năm 1971 (Xin vắng mặt);

8. Trần Thùy N, sinh ngày 14/01/2005;

Người đại diện theo pháp luật của Trần Thùy N là: Ông Trần Thanh H, sinh năm 1966 (Cha đẻ).

9. Nguyễn Thị P, sinh năm 1973 (Xin vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Tổ 19, khóm Mỹ Hưng, P 3, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Người kháng cáo: Bà Phan Thị Thanh L là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn bà Phan Thị Thanh L trình bày:

Cha của bà là cụ Trần Văn Gừng và mẹ là cụ Nguyễn Thị N. Năm 1993, cụ Gừng và cụ N có chuyển nhượng của bà Trần Thị Mai diện tích đất khoảng 260m². Đến ngày 08/12/1993 thì hộ ông Trần Văn Gừng được cấp giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất diện tích 260m^2 thuộc thửa 839, tờ bản đồ số 3, đất tại P 3, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Khoảng năm 1998, cụ Gừng và cụ N có chuyển nhượng thêm khoảng $12,5\text{m}^2$ đất của bà Trần Thị Mai. Phần đất này liền kề với diện tích 260m^2 nêu trên và có một cạnh giáp với đất bà Nguyễn Thị Kim S. Cụ Gừng đã đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tổng cộng $275,5\text{m}^2$. Ngày 02/12/2002, cụ Gừng được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích $275,5\text{m}^2$, thuộc thửa 28, tờ bản đồ số 5.

Ngày 13/11/2008, Nhà nước thu hồi $146,9\text{m}^2$ thuộc một phần thửa đất nêu trên để làm đường Ngô Thị Nhậm, còn lại khoảng $141,1\text{m}^2$.

Ngày 02/11/2009, hộ ông Trần Văn Gừng làm hợp đồng tặng cho toàn bộ diện tích đất $141,1\text{m}^2$ cho cụ Nguyễn Thị N.

Theo Biên bản xác định ranh ngày 02/12/2009 có mốc của thửa đất và có cắm trụ đá 02 đầu đất, kích thước cụ thể: Chiều ngang một cạnh $8,60\text{m}$, một cạnh $3,5\text{m}$; chiều dài cạnh giáp đường Ngô Thị Nhậm (nối dài) $24,60\text{m}$, cạnh dài giáp đất bà S $25,13\text{m}$, biên bản xác định ranh có bà Nguyễn Thị Kim S ký tên.

Ngày 24/12/2009, cụ N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích $141,1\text{m}^2$, thuộc thửa 28, tờ bản đồ số 5, đất tại P 3, thành phố C. Kích thước thửa đất không thay đổi, giống với hiện trạng ghi trong biên bản xác định ranh giới ngày 02/12/2009.

Năm 2016, cụ N tặng cho bà toàn bộ diện tích đất nêu trên. Ngày 15/9/2016, bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Về kích thước thửa đất, chiều ngang, chiều dài vẫn không thay đổi.

Năm 2010, bà xây dựng nhà kiên cố trên đất. Khi xây nhà bà có chừa lại một phần diện tích ngang khoảng hơn $0,5\text{m}$, dài theo chiều dài đất là $25,13\text{m}$ giáp với ranh đất bà S.

Khoảng tháng 8/2017, bà S lấn chiếm hết phần diện tích bà L chừa lại diện tích khoảng $12,56\text{m}^2$. Bà S tráng xi măng trên phần diện tích $12,56\text{m}^2$ của bà, lợp tole chõm lên mái nhà của bà và làm máng xối nước chảy qua sân nhà bà. Bà có ngăn cản và báo với Ban nhân dân khóm, nhưng bà S vẫn tiếp tục lấn chiếm đất.

Sự việc đã được UBND P 3, thành phố C hòa giải ngày 04/12/2017 nhưng không thành. Tại buổi hòa giải ở P, bà S thừa nhận trụ đá ranh. Biên bản hòa giải ghi đất bà S thừa 0,25m, đất bà L thiếu 0,5m.

Do đó, bà yêu cầu xác định ranh giới quyền sử dụng đất giữa bà với đất hộ bà S là đường thẳng nối từ mốc 2 đến mốc C theo sơ đồ đo đạc ngày 28/11/2019 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố C. Tài sản trên diện tích đất lấn chiếm ranh giới phải di dời toàn bộ.

- Bị đơn bà Nguyễn Thị Kim S trình bày:

Nguồn gốc diện tích đất hiện nay bà đang sử dụng là bà nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị Mai vào năm 1994, diện tích 412m².

Năm 1995, bà cất nhà, khung bê tông cốt thép, đòn tay bằng gỗ, nền lót gạch men, mái lợp tole. Khi xây nhà, bà có chừa một phần đất giáp với gia đình bà L để làm đường đi, trên lối đi có 03 cây dừa.

Năm 1996, bà đăng ký quyền sử dụng đất và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Năm 2017, bà nâng mái nhà cao lên chứ không thay đổi hiện trạng, vị trí nền nhà. Từ trước đến nay bà vẫn sử dụng đúng diện tích đất được cấp, không có lấn S ranh của bà L.

Năm 2003, gia đình bà L cất nhà lấn chiếm hết lối đi của bà. Năm 2008, Nhà nước quy hoạch làm đường, gia đình bà L trúng quy hoạch và được bồi thường tiền. Năm 2010, bà L xây nhà kiên cố trên nền nhà cũ.

Bà L cho rằng mua thêm đất của bà Mai là không đúng sự thật. Bà không có lấn đất của bà L nên không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà L.

Bà yêu cầu Tòa án xác định ranh giới quyền sử dụng đất giữa bà với bà L là đường thẳng nối từ mốc 3 đến mốc B theo sơ đồ đo đạc ngày 28/11/2019.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Ông Trần Thanh H trình bày: Ông thống nhất với trình bày của bà Phan Thị Thanh L, không có yêu cầu gì khác. Còn những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về phía bà L xin vắng mặt gồm: Nguyễn Thị N, Võ Thị Kiều O, Trần Thanh P, Nguyễn Thị P, Trần Quang H, Trần Thùy N và không trình bày ý kiến.

+ Anh Nguyễn Minh N trình bày: Anh thống nhất với trình bày của bà Nguyễn Thị Kim S, không có yêu cầu gì khác.

+ Đại diện Ngân hàng TMCP Quân đội trình bày:

Ngày 13/11/2018, Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Đồng Tháp có cho bà Phan Thị Thanh L vay 1.500.000.000 đồng. Hợp đồng vay được đảm bảo bằng hợp đồng thế chấp số: 80059.18.710.4592684.BĐ, ký ngày 13/11/2018, thế chấp phần đất diện tích 141,1m² thuộc thửa 28, tờ bản đồ số 05, tại P 3, thành phố C, do bà Phan Thị Thanh L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong quá trình vay vốn, bà L thực hiện tốt nghĩa vụ thanh toán nên Ngân hàng không khởi kiện yêu cầu bà L trả nợ cho Ngân hàng trong vụ án này.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 98/2019/DS-ST ngày 28/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố C đã xử.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của của bà Phan Thị Thanh L.

Ranh giới QSDĐ giữa Phan Thị Thanh L tại thửa 28, tờ bản đồ số 5 với hộ bà Nguyễn Thị Kim S tại thửa 1158, tờ bản đồ số 5 được xác định từ các mốc 3, mốc 9 (góc nhà sau của bà S) đến mốc 10 (giữa mốc B và mốc C) theo sơ đồ xem xét thẩm định của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C ngày 28/11/2019.

Ranh giới được xác định theo chiều thẳng đứng từ mặt đất, không gian cho đến lòng đất; đất tranh chấp tọa lạc tại khóm Mỹ Hưng, P 3, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Các đương sự được đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận QSDĐ theo quy định pháp luật và phải chịu các khoản thu theo quy định pháp luật (nếu có).

(Theo các biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 02/3/2018 của Tòa án nhân dân thành phố C; sơ đồ xem xét thẩm định của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C ngày 28/11/2019).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, quyền và thời Hn kháng cáo, quyền, nghĩa vụ và thời hiệu thi hành án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 10 tháng 12 năm 2019 bà Phan Thị Thanh L đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà L vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và kháng cáo của mình, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về nội dung giải quyết của vụ án.

Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật ở giai đoạn phúc thẩm:

+ Về tố tụng: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa cũng như Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự có mặt tại phiên tòa đều chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà L, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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 tụng tại phiên tòa;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Căn cứ vào Sơ đồ đo đạc ngày 28/11/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Phan Thị Thanh L và hộ bà Nguyễn Thị Kim S thì:

+ Diện tích đất bà L đang sử dụng là $133,4m^2$, so với diện tích được cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là $141,1m^2$ thì thiếu $(141,1m^2 - 133,4m^2 = 7,7m^2)$ $7,7m^2$. Nếu cộng thêm diện tích đất tranh chấp $10,5m^2$ ($133,4m^2 + 10,5m^2 = 143,9m^2$) là $143,9m^2$, so với diện tích được cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ($143,9m^2 - 141,1m^2 = 2,8m^2$) thừa $2,8m^2$.

+ Diện tích đất hộ bà S đang sử dụng là $115,4m^2$, so với diện tích được cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là $125,4m^2$ thì thiếu $(125,4m^2 - 115,4m^2 = 10m^2)$ $10m^2$. Nếu cộng thêm diện tích tranh chấp $10,5m^2$ ($115,4m^2 + 10,5m^2 = 125,9m^2$) là $125,9m^2$, so với diện tích được cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ($125,9m^2 - 125,5m^2 = 0,4m^2$) thừa $0,4m^2$.

Từ đó, cho thấy diện tích đất của hai bên đang sử dụng đều thiếu so với diện tích đất được cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[2] Bà L cho rằng gia đình bà đã nhận chuyển nhượng đất của bà Mai diện tích 260m² vào năm 1993. Đến năm 1998, cha mẹ bà L nhận chuyển nhượng thêm của bà Mai diện tích 12,5m² nhưng bà không chứng minh được vị trí chuyển nhượng, chiều ngang, chiều dài cụ thể bao nhiêu mà bà chỉ căn cứ vào “Biên bản Đo đạc xác định lại ranh giới, mốc giới thửa đất” ngày 02/12/2009 thể hiện cạnh giáp thửa 312 của ông Hồ Văn Hòa là 8,6m để cho rằng bà S đã lấn đất bà chiều ngang phía sau 0,59m và ngang trước là 0,29m và yêu cầu xác định ranh đất của hai bên là đoạn thẳng nối từ mốc 2 đến mốc C.

Qua đối chiếu “Biên bản Đo đạc xác định lại ranh giới, mốc giới thửa đất” ngày 02/12/2009 và “Sơ đồ đo đạc” ngày 28/11/2019 ngày của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C cho thấy số liệu các cạnh thửa đất số 28 của bà L đều không trùng khớp nhau chứ không phải chỉ một cạnh giáp với thửa đất của ông Hồ Văn Hòa, cụ thể:

+ Theo “Biên bản Đo đạc xác định lại ranh giới, mốc giới thửa đất” ngày 02/12/2009 thì cạnh phía đông giáp đường Ngô Thời Nhậm là 24,60m. Cạnh phía tây giáp thửa số 1158 của bà Nguyễn Thị Kim S là 25,13m. Cạnh phía nam giáp thửa số 27 là 3,5m. Cạnh phía bắc giáp thửa số 412 của ông Hồ Văn Hòa là 8,60m.

+ Theo “Sơ đồ đo đạc” ngày 28/11/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C thì cạnh phía đông giáp đường Ngô Thời Nhậm là 23,50m. Cạnh phía tây giáp thửa số 1158 của bà Nguyễn Thị Kim S là 24,52m. Cạnh phía nam giáp thửa số 27 là 3,54m. Cạnh phía bắc giáp thửa số 412 của ông Hồ Văn Hòa là 8,06m.

Mặt khác, “Biên bản Đo đạc xác định lại ranh giới, mốc giới thửa đất” ngày 02/12/2009 đo vẽ thủ công nên không đảm bảo độ chính xác. Do đó, không thể căn cứ vào “Biên bản Đo đạc xác định lại ranh giới, mốc giới thửa đất” ngày 02/12/2009 để xác định bà S lấn ranh đất của bà L. Tại Tòa án cấp phúc thẩm bà L cũng không cung cấp được chứng cứ nào mới để chứng minh cho kháng cáo của mình là có căn cứ và hợp pháp.

Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà L, xác định ranh giới quyền sử dụng đất của hai bên là các đoạn thẳng nối liền mốc 3, mốc 9, mốc 10 là có căn cứ và phù hợp pháp luật.

Xét ý kiến của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Phan Thị Thanh L, giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp pháp luật nên chấp nhận.

Từ những căn cứ nêu trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Phan Thị Thanh L, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Do không chấp nhận kháng cáo của bà L, nên bà L phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 91, Điều 147, Điều 148, Điều 157, Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 175, Điều 176, Bộ luật dân sự; Điều 100, Điều 203 Luật đất đai; 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bà Phan Thị Thanh L.
2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 98/2019/DS-ST ngày 28/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố C.
3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị Thanh L.
4. Ranh giới quyền sử dụng đất giữa thửa 28, tờ bản đồ số 5 của bà Phan Thị Thanh L với thửa 1158, tờ bản đồ số 5 của hộ bà Nguyễn Thị Kim S là đoạn thẳng nối liền các mốc 3, mốc 9, mốc 10 (Mốc 10 ở giữa mốc B và mốc C).

Ranh giới được xác định theo chiều thẳng đứng từ không gian đến lòng đất. Tài sản lần chiếm ranh đất phải được di dời theo quy định của pháp luật.

Các đương sự được đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để kê khai, đăng ký, điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

(Kèm theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 02/3/2018 của Tòa án nhân dân thành phố C; Sơ đồ đo đạc và sơ đồ mốc ngày 28/11/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C).

5. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

+ Bà Phan Thị Thanh L phải chịu 4.103.000 đồng (Bà L đã nộp và chi xong).

+ Bà Nguyễn Thị Kim S phải chịu 2.232.000 đồng, do bà L đã tạm ứng trước nên bà S phải trả lại cho bà L số tiền 2.232.000 đồng.

6. Án phí:

+ Bà Phan Thị Thanh L phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm và được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 900.000 đồng theo biên lai số 0000245, số 0000246 cùng ngày 15/01/2018 và số 0007952 ngày 11/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố C. Bà L được nhận lại số tiền chênh lệch là 300.000 đồng.

+ Bà Nguyễn Thị Kim S phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Phần của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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, người phải thi hành án 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;
- TAND thành phố C;
- CCTHADS thành phố C;
- Phòng KTNV- THA TAND tỉnh Đồng Tháp;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ, VT (N).

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Sỹ Danh Đạt