

**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: 174/2022/DS-PT
Ngày: 20/7/2022
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/- Bà Võ Bích Hải.

2/- Bà Hà Thị Phương Thanh

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Trí Khương - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ: không tham gia.

Trong ngày 20 tháng 7 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 98/2022/TLPT-DS ngày 04 tháng 5 năm 2022 về “*Tranh chấp ranh giới giữa các bất động sản liền kề*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 05/2022/DSST ngày 15 tháng 3 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Phong Điền bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 159/2022/QĐPT-DS ngày 23 tháng 6 năm 2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Quách Văn M.** sinh năm: 1961.

2. Bị đơn: Bà **Thái Thị N.** sinh năm: 1952.

Ông **Lý B.** sinh năm: 1931; ủy quyền tham gia tố tụng cho bà Thái Thị N (*Văn bản ủy quyền ngày 06/01/2022*).

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

- Bà **Nguyễn Thị G.** sinh năm: 1959.

- Anh **Quách Hoài T.** sinh năm: 1986.

- Bà **Thái Thị N.** sinh năm: 1949.

Các đương sự đều cư trú tại: ấp T, xã N, huyện P, thành phố Cần Thơ.

4. Người kháng cáo: Bị đơn bà Thái Thị N và ông Lý B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Nguyên đơn ông Quách Văn M trình bày:**

Phần đất của ông đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00266 ngày 17/3/2003, thửa 1238 diện tích 260m² (ONT), thửa 1265 diện tích 5.500m² (CLN). Thửa 1238 giáp ranh với thửa 1241 diện tích 478m² đất của bà Thái Thị N, phía còn lại giáp thửa 1240 diện tích 250m² đất của ông Lý B. Ông cất nhà tại thửa 1238, có chừa lối đi ở hai bên nhà ngang 0,6m dài 16m. Nay ông B, bà

N lấn sang đất của ông, ông khởi kiện yêu cầu bà N trả lại diện tích 10,7m², ông Bình trả lại diện tích 20,7m².

** Bị đơn bà Thái Thị N trình bày:*

Sau năm 1975 cha của bà là ông Thái Văn Q có cho bà Lưu Thị Ê (mẹ của ông M) một nền nhà “đầu voi đuôi chuột” (mặt giáp rạch rộng, mặt sau của phần đất nhỏ hơn), không có đo đạc. Năm 1995 hai bên từng tranh chấp ranh đã được cán bộ địa chính giải quyết cho thỏa thuận cắm ranh xong. Sau đó bà xây hàng gạch làm ranh, đổ cát, xi măng làm lối đi bên phần đất của bà. Nay ông M khởi kiện cho rằng bà lấn ranh, bà không đồng ý với yêu cầu của ông M.

** Bị đơn ông Lý B trình bày:*

Phần đất của ông đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000108 ngày 03/6/1996, thửa 1240 diện tích 250m² có nguồn gốc của cha vợ của ông là Thái Văn Q cho. Phần đất này là một cái mương lớn, năm 1995 ông bơm cát lấp mương cất nhà, phía bà Ê không có tranh chấp. Nay ông M khởi kiện cho rằng ông lấn ranh, ông không đồng ý với yêu cầu của ông M.

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

+ Bà Thái Thị N trình bày: thống nhất lời khai của chồng bà là ông Lý B, phần đất của bà giáp ranh đất ông M, ông M cất nhà hết đất sát ranh, vài năm sau bà mới lấp mương cất nhà, có chừa đường thoát nước, phía bà Ê, ông M không có tranh chấp, ngăn cản; nay ông M nói gia đình bà lấn ranh là không đúng.

+ Bà Nguyễn Thị G, anh Quách Hoài T trình bày: phần đất thửa 1238 cấp cho hộ ông Quách Văn M diện tích 260m² nhưng nay bị hai bên là ông Lý B và bà Thái Thị N lấn ranh, diện tích đo đạc còn lại 199,9m², đề nghị Tòa án giải quyết buộc bị đơn trả lại phần đất của gia đình bị mất.

Vụ việc hòa giải không thành nên Tòa án nhân dân huyện Phong Điền đưa ra xét xử; tại Bản án sơ thẩm số: 05/2022/DS-ST ngày 15/3/2022 đã tuyên:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Buộc bà Thái Thị N giao cho ông Quách Văn M quyền sử dụng đất diện tích 10,7m² (tại vị trí A); buộc ông Lý B giao cho ông Quách Văn M quyền sử dụng đất diện tích 20,7m² (tại vị trí B), thuộc một phần thửa 1238, tờ bản đồ số 06, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00266 cấp ngày 17/3/2003 của Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành A, tỉnh Cần Thơ (cũ) cấp cho ông Quách Văn M.

Đất tọa lạc tại ấp T, xã N, huyện P, thành phố Cần Thơ. (Kèm theo Bản trích đo địa chính số 31/TTKTTNMT ngày 10/6/2021 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ).

Bà N, ông Bình có nghĩa vụ tháo dỡ tài sản trên phần đất giao cho ông M.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng khác và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 25/3/2022 bị đơn bà Thái Thị N và ông Lý B kháng cáo yêu cầu phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, giữ nguyên diện tích ranh giới cũ của các bên.

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 vắng mặt không tham gia phiên tòa phúc 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 các bị đơn là người sử dụng đất liền kề đã lấn chiếm đất của nguyên đơn phần cặp ranh của bà Thái Thị N là 10,7m²; phần cặp ranh của ông Lý B là 20,7m². 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.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án anh Quách Hoài T có yêu cầu xét xử vắng mặt; Kiểm sát viên phúc thẩm không tham gia. Căn cứ khoản 1, 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, các bị đơn kháng cáo yêu cầu phúc thẩm xem xét bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, giữ nguyên diện tích ranh giới cũ của các bên. Xét kháng cáo thấy rằng:

[2] Căn cứ theo các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện: hộ ông Quách Văn M có 3 thửa đất (1238, 1265, 1243); trong đó thửa 1238 giáp ranh và có tranh chấp với thửa 1241 của bà Thái Thị N và thửa 1240 của ông Lý B. Đối chiếu với kết quả đo đạc thực tế theo Bản trích đo địa chính số 31/TTKTTNMT ngày 10/6/2021 thể hiện:

+ Theo giấy chứng nhận QSDĐ số 00266 ngày 17/3/2003 cấp cho hộ ông M (chỉnh lý ngày 16/01/2019), thửa 1238 có diện tích 260m² nhưng đo đạc thực tế chỉ có 199,9m², thiếu 60,1m².

+ Theo giấy chứng nhận QSDĐ số CH01665 ngày 07/10/2014 cấp cho bà Thái Thị N, thửa 1241 có diện tích 478m², nhưng đo đạc thực tế là 508,2m², dư 30,2m² dù chưa tính phần đất đang tranh chấp.

+ Theo giấy chứng nhận QSDĐ số 000108 ngày 03/6/1996 cấp cho ông Lý B (chỉnh lý ngày 23/5/2019), thửa 1240 có diện tích 250m², nhưng đo đạc thực tế là 272,4m², dư 22,4m² dù chưa tính phần đất đang tranh chấp.

[3] Xét về nguồn gốc của ba thửa 1238, 1241 và 1240 đều là đất gốc của ông Thái Văn Q. Thửa 1238 do bà Lưu Thị Ê (mẹ của ông M) nhận chuyển nhượng của ông Quyền ngày 06/01/1982, bà Ê sử dụng và sau đó tặng cho ông M.

[3.1] Đối với phần đất của bà N: tại Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 24/6/2014 (BL 49) khi cấp giấy chứng nhận QSDĐ, thửa 1241 của bà N có tiến hành đo đạc đầy đủ số đo các cạnh. Bà N cho rằng đã từng tranh chấp với ông M phần giáp ranh, đã được giải quyết thỏa thuận xong (nhưng không lập thành văn bản), sau đó bà mới đổ xi măng làm lối đi. Tuy nhiên khi đo đạc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thửa 1241 có chiều ngang 20m. Đối chiếu với Bản trích đo địa chính ngày 10/6/2021 chiều ngang phía trước giáp

Rạch Cây Cắm không có tranh chấp vẫn đúng 20m, chiều ngang mặt sau là 19,99m chưa bao gồm phần tranh chấp ngang 0,9m. Do đó phần đất tranh chấp giữa ông M với bà N không nằm trong diện tích thừa 1241 cấp cho bà N.

[3.2] Đối với phần đất thừa 1240 của ông Lý B được cha vợ là ông Quyền tặng cho, ông Bình cho rằng phần đất này trước đây là cái mương lớn, do ông lấp mương cất nhà sau ông M nên không có lán ranh, nhưng hiện trạng hai bên sử dụng không có mốc giới, ông Bình cất nhà tạm, làm sàn nước không phải là công trình kiên cố. Do đó, cấp sơ thẩm nhận định chưa đủ cơ sở xác định ông M cất nhà trước tới sát mí ranh là có căn cứ. Mặt khác, theo “*Tờ giao kèo nhượng đất ngày 06/01/1982*” (BL 53) thể hiện bà Ê nhận chuyển nhượng của ông Thái Văn Q một vuông đất ngang 9,5m x dài 28m. Trong khi phần đất của ông M hiện nay chiều ngang 8,6m, nếu tính cả phần tranh chấp ngang về phía ông Bình 0,9m thì mới phù hợp với chiều ngang phần đất nhận chuyển nhượng cũng như kích thước, hình thể phần đất trước đây.

Từ cơ sở lập luận nêu trên cấp sơ thẩm kết luận các bị đơn có lán chiếm ranh đất của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc các bị đơn giao trả đất lán chiếm là có căn cứ. Các bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp thêm được tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu nên kháng cáo không được chấp nhận. Các nội dung khác không có kháng cáo, nên không xem xét.

[4] Về án phí phúc thẩm: Kháng cáo không được cấp nhận, nhưng các bị đơn là người cao tuổi nên được miễn theo quy định.

Về chi phí đo đạc, định giá tài sản 6.000.000đ, trong phần quyết định của bản án cấp sơ thẩm không tuyên rõ ai phải chịu chi phí này mà chỉ tuyên ông B, bà N mỗi người nộp 3.000.000đ để hoàn trả cho ông M là chưa rõ. Đề nghị nghiêm túc rút kinh nghiệm về cách tuyên án quyết định phải cụ thể, rõ ràng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ: Khoản 9 Điều 26, khoản 2 Điều 296, khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 175 Bộ luật dân sự 2015; Điều 170, 203 Luật đất đai 2013; điểm đ khoản 1 Điều 12, 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

Tuyên xử: Không chấp nhận kháng cáo của các bị đơn; Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

1/- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Quách Văn M.

Buộc bà Thái Thị N giao trả diện tích 10,7m² đất (tại vị trí A); buộc ông Lý B giao trả diện tích 20,7m² đất (tại vị trí B) cho ông Quách Văn M theo Bản trích đo địa chính số 31/TTKTTNMT ngày 10/6/2021 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ (kèm theo bản án).

Các bị đơn có nghĩa vụ tháo dỡ tài sản trên phần đất giao trả ông M.

2/- Về án phí: Các bị đơn được miễn án phí sơ thẩm và phúc thẩm.

Nguyên đơn được nhận lại tiền tạm ứng án phí 600.000đ theo Biên lai số 017825 và Biên lai số 017826 ngày 15/12/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phong Điền.

3/- Về chi phí thẩm định, định giá tài sản: 6.000.000đ, các bị đơn phải chịu mỗi người $\frac{1}{2}$. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng, nên mỗi bị đơn phải nộp trả lại cho nguyên đơn 3.000.000đ 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.

Nơi nhận :

- Các đương sự
- VKSND.TPCT
- TAND.H.Phong Điền.
- Chi cục THADS.Phong Điền.
- Lưu (HS - 2b).

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

(đã ký)

Trần Tuấn Quốc