

**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: 441/2024/DS-PT

Ngày: 27/9/2024

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 Phạm Văn Bình

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Chê Linh

Bà Nguyễn Thị Tuyết Loan

- Thư ký phiên tòa: ông Huỳnh Minh Thông – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ: ông Lâm Thành Them - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 27 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử công khai vụ án thụ lý số 299/2023/TLPT-DS ngày 11 tháng 10 năm 2023 về việc “Tranh chấp ranh giới giữa các bất động sản liền kề”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 29/2023/DS-ST ngày 12 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Phong Điền bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 348/2024/QĐ-PT ngày 20 tháng 9 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: ông **Lê Triều G**, sinh năm 1976. (Vắng mặt).

Địa chỉ: F tổ C, khu vực Bình Phó A, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp cho nguyên đơn: bà **Nguyễn Thị Mỹ L**, sinh năm 1958, địa chỉ: 1 H, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ (theo văn bản ủy quyền ngày 03/5/2023). (Có mặt).

2. Bị đơn: bà **Nguyễn Thị Kim T**, sinh năm 1964. (Có mặt).

Địa chỉ: Tổ G, ấp T, xã G, huyện P, thành phố Cần Thơ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư **Nguyễn Thanh Thảo L1**, sinh năm 1995. Công ty L2 (thuộc đoàn luật sư thành phố C). Địa chỉ: A đường C, phường B, quận B, thành phố Cần Thơ. (Có mặt).

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

3.1. Bà **Lê Thị Kiều H**, sinh năm 1968, địa chỉ: 6 ấp T, xã G, huyện P, thành phố Cần Thơ. (Có mặt).

3.2. Ông **Nguyễn Văn M**, sinh năm 1982, địa chỉ: C khu V, phường P, quận Ô, thành phố Cần Thơ. (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: bà **Lê Thị Diệu H1**, sinh năm 1985. Địa chỉ: Khu V, phường P, quận Ô, thành phố Cần Thơ. (Giấy ủy quyền ngày 19/02/2024). (Có mặt).

4. Người kháng cáo: ông Lê Triều G là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nguyên đơn – ông Lê Triều G trình bày tại giai đoạn sơ thẩm:

Phần đất của ông đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01299 cấp ngày 29/12/2011 diện tích 312m² (CLN). Phần đất của ông giáp ranh với thửa 168 do bà Nguyễn Thị Kim T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2021, bà T dự định làm hàng rào nhưng lần qua đất của ông ngang trước 01m, ngang sau 02m. Ông khởi kiện yêu cầu xác định ranh mốc theo kết quả đo đạc, bà T trả lại phần đất lấn chiếm là 41,2m².

Bị đơn – bà Nguyễn Thị Kim T trình bày tại giai đoạn sơ thẩm:

Phần đất của bà có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị D, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01741 ngày 20/11/1995 thửa 168, diện tích 1.176m² (CLN, có 300m² ONT). Phần đất của bà giáp với đất của cha mẹ ông G (ông Lê Văn B, bà Phạm Thị H2), đã có thỏa thuận mốc ranh, sử dụng ổn định không tranh chấp. Ngày 16/11/2009 ông Lê Văn B đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo 302, tháng 12/2009 ông Ba t cho đất cho bà Lê Thị Kiều H, phần còn lại ông Ba t cho Lê Triều G thì bà có ký giáp ranh. Sau đó ông G tách quyền sử dụng đất cho anh chị em của ông G đều không kêu bà ký giáp ranh. Nay mốc ranh vẫn còn, bà không lấn chiếm đất nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện, bà yêu cầu xác định ranh như bà xác định tại bản trích đo địa chính ngày 29/12/2022.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà **Lê Thị Kiều H** trình bày tại giai đoạn sơ thẩm:

Năm 2010 bà được cha là ông Lê Văn B tặng cho phần đất thửa 200, thửa 524, diện tích 1.041m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00091 ngày 09/02/2010. Năm 2011 cha của bà chuyển tên toàn bộ diện tích còn lại cho em của bà là Lê Triều G thửa 199, diện tích 633m². Năm 2016, ông G tặng cho bà diện tích 321m², thửa 581, năm 2021 bà chuyển nhượng thửa 581 cho em rể là ông Nguyễn Văn M. Giữa đất của ông G và bà T có mốc ranh do bà T tự xác định để gia đình bà đo đạc làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông G. Thời gian sau do gia đình bà đi làm ăn, không để ý mốc ranh sau bị mất, mốc ranh trước chênh lệch. Khi bà T định làm hàng rào lấn qua đất ông G thì gia đình mới phát hiện nên phát sinh tranh chấp.

- Ông Nguyễn Văn M trình bày tại giai đoạn sơ thẩm: thống nhất ý kiến của bà Lê Thị Kiều H.

Vụ việc hòa giải không thành nên được đưa ra xét xử sơ thẩm công khai. Tại bản án sơ thẩm số 29/2023/DS-ST ngày 12 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Phong Điền xét xử và quyết định như sau:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Xác định ranh giới thửa 168 với thửa 199 như sau: Buộc ông Lê Triều G giao phần đất tranh chấp diện tích 41,2m² (tại vị trí A) cho bà Nguyễn Thị Kim T.

Đất tọa lạc tại ấp T, xã G, huyện P, thành phố Cần Thơ. (Kèm theo Bản trích đo địa chính số 111/TTKTTNMT ngày 29/12/2022 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C).

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

Ngày 15 tháng 6 năm 2023, ông Lê Triều G là nguyên đơn có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết bao gồm: sửa bản án sơ thẩm, công nhận phần đất tranh chấp diện tích 41,2m² thuộc quyền sử dụng của ông G.

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mỹ L trình bày:

Tòa án sơ thẩm chỉ nhận định là do bà T diện tích đất đo đạc thực tế là thiếu nhiều hơn so với diện tích của nguyên đơn ông G là chưa có cơ sở xem xét, chưa đánh giá đầy đủ các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Do bà T tự xác định ranh đất và có kéo hàng rào lưới B40, nguyên đơn ông G không đồng ý. Tại phiên tòa đã mở lần trước, nguyên đơn cũng xác định vị trí tranh chấp trước là có mương, có nộ Tờ hợp đồng bơm cát lấp mương được lập ngày 20/6/2017 giữa ông G và ông

M và chính bà T xác nhận là trả chi phí san lấp 1/3 con mương tương ứng số tiền 4.300.000 đồng, bà cũng đồng ý đã trả tiền lấp mương. Sau khi tranh chấp xảy ra, nguyên đơn ông G cũng tự nguyện là chia đều $\frac{1}{2}$ con mương (đất có tranh chấp 41.2m²). Mặt khác, căn cứ biên bản hòa giải cơ sở, phía ông G sau khi được cấp đổi 302 là có đo đạc rõ ràng, do đó bà T cũng chưa đo đạc và cũng chưa xác định diện tích còn lại bao nhiêu là của bà T. Không đồng ý với Bản án sơ thẩm, nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận phần tranh chấp này cho ông G.

Luật sư Nguyễn Thanh Thảo L1 trình bày quan điểm bảo vệ quyền lợi cho phía bị đơn bà Nguyễn Thị Kim T như sau:

Bà T không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông G. Bà T đề nghị Tòa án phúc thẩm là không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông G vì các lý do sau: Bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp từ năm 2015 và sử dụng ổn định cho đến nay, phần đất trước đây đã có sự thỏa thuận ranh mốc từ phía ông B, bà H2 và bà D. Hiện trạng phần đất thực tế đo đạc đất của bà T là thiếu nhiều hơn so với đất của nguyên đơn ông G. Biên bản mô tả tại bút lục 26 đã xác định ký giáp ranh, phía bị đơn đã cung cấp tại phiên tòa sơ thẩm. Bị đơn không có lấn chiếm đất của nguyên đơn. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông G, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Phong Điền.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Kim T có lời trình bày:

Bà thống nhất quan điểm bảo vệ của Luật sư Thảo L1 và không có ý kiến bổ sung. Đề nghị Tòa án giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Phong Điền.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Kiều H và bà Lê Thị Diệu H3 đại diện theo ủy quyền của ông M có lời trình bày ý kiến:

Đề nghị Tòa án xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện và kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Triều G.

- Đại diện Viện kiểm sát phát biểu tại phiên tòa phúc thẩm:

+ Về tố tụng: Hội đồng xét xử, các đương sự chấp hành đúng quy định của pháp luật.

+ Về hình thức kháng cáo: vụ án được xét xử ngày 12/6/2023, đến ngày 15/6/2023 nguyên đơn kháng cáo. Như vậy, kháng cáo trong thời hạn luật định nên hợp lệ về mặt hình thức.

- Về nội dung kháng cáo, nhận thấy:

Nguồn gốc thửa đất 168 do bị đơn đứng tên giấy chứng nhận ngày 20/11/1995, diện tích 1.176m², diện tích đo đạc thực tế 910,5m², giảm 265,5m² (chưa tính phần đất tranh chấp), nếu cộng phần đất tranh chấp có diện tích 41,2m² thì diện tích sử dụng thực tế của bị đơn thiếu 224,3m² so với diện tích được cấp giấy chứng nhận.

Nguồn gốc các thửa đất 199, 200, 524, 581 do cha của nguyên đơn đứng tên giấy chứng nhận ngày 22/10/2010, diện tích 1.674m², diện tích đo đạc thực tế 1.497,8m², giảm 176,2m², nếu cộng phần đất tranh chấp có diện tích 41,2m² thì diện tích sử dụng thực tế của nguyên đơn thiếu 135m² so với diện tích được cấp giấy chứng nhận.

Như vậy, diện tích sử dụng thực tế của bị đơn không tăng so với diện tích được cấp giấy chứng nhận. Mặt khác, tại bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất của bị đơn lập ngày 02/5/2019 (biên bản đôi 302), có chữ ký xác định ranh của nguyên đơn và các hộ lân cận với tư cách người sử dụng đất, chủ quản lý sử dụng đất liền kề thể hiện, chiều ngang thửa đất của bị đơn (tiếp giáp thửa đất của nguyên đơn) lần lượt là 36,3m và 35,3m. Theo Bản trích đo địa chính số 111/TTKTTNMT ngày 29/12/2022 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C thể hiện, chiều ngang thửa đất của bị đơn lần lượt là 33,87m và 30,7m, nếu cộng diện tích tranh chấp có chiều ngang lần lượt là 1m và 2m thì chiều ngang thửa đất của bị đơn là 34,87m và 32,7m, vẫn thiếu so với diện tích theo sự xác định ranh của nguyên đơn. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp.

Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 là giữ nguyên bản án sơ thẩm số 29/2023/DS-ST ngày 12/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện Phong Điền, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Triều G.

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 tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết vụ án và xác định quan hệ pháp luật của vụ kiện là “tranh chấp ranh giới giữa các bất động sản liền kề” là đúng quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về tố tụng: nguyên đơn ông Lê Triều G kháng cáo trong hạn luật định và đóng tạm ứng án phí nên hợp lệ về mặt hình thức.

[3] Về nội dung vụ án và kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Triều G:

[3.1] Qua xem xét các chứng cứ có trong hồ sơ và diễn biến tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, có cơ sở xác định:

Theo đơn khởi kiện ngày 07/4/2022 ông Lê Triều G yêu cầu bà Nguyễn Thị Kim T trả lại phần đất lấn chiếm ngang trước (giáp đường giao thông nông thôn) 01m, ngang sau 02m, dài hết thửa. Theo kết quả đo đạc do nguyên đơn, bị đơn xác định ranh đất theo ý kiến của mỗi bên thì phần đất tranh chấp giữa ông G với bà T là 41,2m². Thửa 199 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông G đứng tên diện tích 312m², Thửa 200, 524 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Lê Thị Kiều H đứng tên diện tích 1.041m², Thửa 581 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Nguyễn Văn M đứng tên diện tích 321m², tổng cộng diện tích theo các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 1.674m², nhưng qua đo đạc diện tích thực tế sử dụng là 1.497,8m². Thửa 168 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà T đứng tên diện tích 1.176m² nhưng qua đo đạc diện tích thực tế sử dụng là 910,5m². Cộng thêm phần diện tích tranh chấp 41,2m² thì diện tích đất hai bên nguyên đơn, bị đơn sử dụng đều bị thiếu so với diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[3.2] Tại Công văn số 376/CNVPĐKĐĐ ngày 02/8/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P, thành phố Cần Thơ có văn bản phúc đáp: “GCNQSD đất số 01741, đã đăng ký cấp giấy thửa 168 do bà Nguyễn Thị Kim T đứng tên; hiện GCN số 01741, chưa cấp đổi chính quy 302” và tại sổ địa chính địa phương ghi nhận diện tích của Thửa 168, tờ bản đồ số 4, tên chủ sử dụng đất bà Nguyễn Thị Kim T có diện tích cụ thể như sau: 888m² (loại đất Q) và 300m² (loại đất T) có tổng diện tích là 1188m²; còn đối với Thửa 199, tờ bản đồ số 4, tên chủ sử dụng đất ông Lê Triều G có ghi nhận diện tích cụ thể như sau: 312m² (loại đất T).

Tại bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 02/5/2019 (biên bản đổi 302), phần đất thửa 168, tờ bản đồ số 03, theo 302 là thửa 189, 198, tờ bản đồ số 04 mặc dù chưa thể hiện diện tích cụ thể nhưng số đo các cạnh đã được ký giáp ranh vào thời điểm chưa phát sinh tranh chấp. Đối chiếu với bản trích đo địa chính ngày 29/12/2022 thì phần đất của bà T có chiều dài không chênh lệch nhiều nhưng chiều ngang của đất bị giảm 2,43m. Ngoài ra, phần đất thửa 199 theo sơ đồ thửa đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03175 cấp cho ông Lê Văn B thì chiều dài bị giảm đến 4,63m, còn chiều ngang giảm là do thay đổi hình thể đất, dẫn đến tổng diện tích bị thiếu, không thể xác định nguyên nhân do mất ở phần đất

tranh chấp. Mặc dù, phía nguyên đơn ông Lê Triều G có cung cấp bản chính là Tờ hợp đồng bơm cát lấp mương được lập ngày 20/6/2017 giữa ông G và ông M cho rằng việc bơm cát, lấp mương có ghi cụ thể kích thước như sau: chiều ngang 4m00 và chiều dài 21m nhưng việc lấp mương không làm thay đổi kích thước để dẫn đến tổng diện tích bị thiếu, không thể xác định nguyên nhân do mất ở phần đất tranh chấp là vị trí nào. Do đó, nguyên đơn cho rằng bị đơn lấn chiếm đất là không có cơ sở.

[4] Với những nhận định trên nên đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp đúng quy định. Tòa án cấp sơ thẩm đánh giá chứng cứ và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ nên giữ nguyên.

[5] Về chi phí tố tụng: giữ nguyên như án sơ thẩm quyết định.

[6] Về phần án phí:

[6.1] Án dân sự sơ thẩm: giữ nguyên như án sơ thẩm.

[6.2] Án dân sự phúc thẩm: kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Triều G không được chấp nhận nên phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Triều G.
2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 29/2023/DS-ST ngày 12 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Triều G.

Xác định ranh giới thửa 168 với thửa 199 như sau: buộc ông Lê Triều G giao phần đất tranh chấp diện tích 41,2m² (tại vị trí A) cho bà Nguyễn Thị Kim T.

Đất tọa lạc tại ấp T, xã G, huyện P, thành phố Cần Thơ.

(Kèm theo Bản trích đo địa chính số 111/TTKTTNMT ngày 29/12/2022 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C).

3. Chi phí tố tụng đo đạc, định giá: ông Lê Triều G đã nộp 5.000.000 đồng và đã chi xong.

4. Án phí dân sự:

4.1 Án phí dân sự sơ thẩm: ông Lê Triều G nộp 300.000 đồng, chuyển tiền tạm ứng án phí tại phiếu thu số 0007522 ngày 04/10/2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ thành án phí.

4.2 Án phí dân sự phúc thẩm: ông Lê Triều G phải nộp 300.000 đồng được trừ vào số tiền đã tạm ứng theo biên lai số 0007985 ngày 19/6/2023 của Chi cục Thi hành án huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ.

Trường hợp bản án, quyết định 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 Điều 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:

- Các đương sự;
- VKSND TP.Cần Thơ;
- Chi Cục THADS H.Phong Điền;
- TAND H.Phong Điền;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
(Đã ký)

Phạm Văn Bình