

Bản án số:106 /2020/DS-PT

Ngày: 31.8.2020

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 THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Thẩm phán chủ tọa phiên tòa: Bà Hà Thị Phương Thanh

Các Thẩm phán:

Ông Nguyễn Văn Hải

Bà Võ Bích Hải

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thanh Thúy – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ:

Bà Nguyễn Thị Thủy- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Vào ngày 31 tháng 8 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử công khai vụ án thụ lý số 69/TLPT-DS ngày 04 tháng 3 năm 2020 về “Tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 205/2019/DS-ST ngày 21 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện T bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 189/2020/QĐPT-DS ngày 12 tháng 8 năm 2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: ông Lê Thanh Đ, sinh năm 1950 *(có mặt)*

Địa chỉ: ấp T, thị trấn T, huyện T, thành phố Cần Thơ.

2. Bị đơn: bà Nguyễn Thị Hồng H, sinh năm 1946

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: bà Nguyễn Thị Bích Hoa, sinh năm 1953 *(có mặt)*

Cùng địa chỉ: ấp T, thị trấn T, huyện T, thành phố Cần Thơ.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: bà Nguyễn Thị Bích H1, sinh năm 1953.

Địa chỉ: ấp Thới Thuận A, thị trấn T, huyện T, thành phố Cần Thơ.

4. Người kháng cáo: ông Lê Thanh Đ là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Nguyên đơn ông Lê Thanh Đ trình bày nội dung và yêu cầu khởi kiện như sau: ông được cấp quyền sử dụng tại các thửa đất, thửa 25 có diện tích 170,7m², tờ bản đồ số 24, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 871749 cấp ngày 14/11/2013, thửa 26 có diện tích 553,1m², tờ bản đồ số 24, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số GN 871750 cấp ngày 14/11/2013 và thửa 27 có diện tích 630,5m², tờ bản đồ số 24, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 871751 cấp ngày 14/11/2013 cùng tọa lạc tại ấp Thới Thuận A, thị trấn T, huyện T, Tp. Cần Thơ. Nguồn gốc đất là của ông bà để lại và ông sử dụng từ trước năm 1975 đến nay. Các thửa đất trên giáp ranh với thửa 155 của bà Nguyễn Thị Hồng H, trong quá trình sử dụng đất bà H đã lấn chiếm phần đất của ông tại thửa 25 và thửa 26 có chiều ngang 3.61m, chiều dài 69,85m (theo thực tế đo đạc). Nay ông yêu cầu bà H trả phần đất đã lấn chiếm nêu trên.

*Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đại diện bị đơn bà Hồng H – bà Nguyễn Thị Bích Hoa đồng thời là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày: Bà Nguyễn Thị Hồng H được cấp quyền sử dụng đất thửa 155 có diện tích 15.962,4m² tờ bản đồ số 24, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 371882 cấp ngày 26/10/2009 (sau đó thửa 155 được điều chỉnh còn 2.148,8m² vào ngày 22/01/2010 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 044537, sổ vào sổ CH00052), đất tọa lạc tại ấp Thới Thuận A, thị trấn T, huyện T, Tp. Cần Thơ. Phần đất của bà H cạp ranh với thửa 25, 26 của ông Đ. Trong quá trình sử dụng đất thì bà H không lấn ranh đất của ông Đ nên không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông Đ.

* Vụ việc hòa giải không thành và được đưa ra xét xử công khai. Tại bản án sơ thẩm số 205/2019/DS-ST ngày 21 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện T xét xử và quyết định như sau:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Thanh Đ.

2. Công nhận phần đất tranh chấp có chiều ngang giáp lộ (thị trấn T – xã Trường Xuân A) là 1,34m, chiều ngang sau là 0,78m, tổng diện tích là 56m² theo bản trích đo địa chính ngày 26/1/2018 (bút lục 241) được chú thích ở vị trí số (5) thuộc quyền sử dụng của ông Lê Thanh Đ.

Phần đất tranh chấp còn lại có diện tích là 93,5m² theo bản trích đo địa chính ngày 26/1/2018 (bút lục 241) thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị Hồng H.

Buộc ông Lê Thanh Đ phải tháo dỡ phần nhà tiền chế có diện tích 33,17m² trên phần đất 93,5m² thuộc thửa 155 được công nhận cho bà Nguyễn Thị Hồng H (theo bút lục 294) như đã nêu trên.

Buộc ông Lê Thanh Đ phải di dời 01 cây mai, 01 cây sộp; 03 cây trứng cá được đồn bỏ.

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

*Ngày 03 tháng 12 năm 2019, nguyên đơn ông Lê Thanh Đ kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử công nhận cho ông phần đất tranh chấp 93,5m² mà cấp sơ thẩm đã công nhận cho bị đơn bà H tại hai vị trí số (4) và (3).

*Tại phiên tòa phúc thẩm: nguyên đơn ông Đ rút một phần kháng cáo đối với phần đất tranh chấp tại vị trí số (4) có diện tích 15.5m² (phần có chiều ngang giáp lộ số đo 2.27m). Bị đơn thống nhất và giữ nguyên ý kiến không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

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

Về tố tụng: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Qua tranh tụng tại phiên tòa cùng với các chứng cứ có trong hồ sơ, xét thấy phần đất tại vị trí số (3) có cơ sở công nhận cho ông Đ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn rút một phần kháng cáo đối với phần đất tranh chấp tại vị trí số (4) có diện tích 15,5m² mà cấp sơ thẩm đã công nhận cho bị đơn bà H, đại diện bị đơn bà H đồng ý nên Hội đồng xét xử đình chỉ phần yêu cầu kháng cáo này của nguyên đơn, chỉ xem xét phần kháng cáo đối với vị trí số (3) có diện tích 80,3m².

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn:

[2.1] Qua xem xét các chứng cứ có trong hồ sơ và diễn biến tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, xác định ông Lê Thanh Đ được quyền sử dụng các phần đất tại các thửa 25, 26, 27 có diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 1.354,3m², theo đo đạc thực tế là 1.298,3², vậy phần đất nguyên đơn có thiếu 56m². Đối với bị đơn có phần đất giáp với phần đất của nguyên đơn tại thửa 155 có diện tích theo giấy được cấp 2.148,8m², theo đo đạc thực tế là 2.055,3m², vậy phần đất của bị đơn cũng thiếu 93,5m². Trước khi ông Đ được cấp lại ba thửa đất 25, 26, 27 thì ngày 20.12.1991 ông đã được cấp tại thửa 180 diện tích 1.000m² (đất 2L), tờ bản đồ số 5. Và khi cấp lại 03 thửa như hiện nay thì ngày 15/4/2013 cơ quan có thẩm quyền đã tiến hành đo đạc xác định ranh giới giáp ranh cụ thể là phần giáp với đất của bị đơn bà H (thửa 155) và bà H đã ký xác nhận ranh phần đất của nguyên đơn giáp với phần của mình (bút lục 103), cần xác định cụ thể phần đất chiều ngang của hai thửa (phần giáp lộ T - Trường Xuân) cộng lại theo bản mô tả ranh giới ngày 15/4/2013 là 15,4m (thửa 27) + 14m (thửa 25) = 29,4m, đối chiếu với hiện trạng sử dụng của các bên theo đo đạc thực tế của Trung tâm Kỹ thuật tài nguyên và Môi trường ngày 26/10/2018 thì phần chiều ngang như trên có số đo lần lượt 25,6m + 1.34m + 2.27m = 29,2m là thiếu 0.02m. Tương tự, đối với phần đất bị đơn được cấp tại thửa 155 phần chiều ngang giáp lộ có số đo 2.83m, nhưng thực tế đo đạc có số đo

3.0m. Vậy hiện nay bị đơn sử dụng phần đất giáp lộ có số đo 2.27 (phần vị trí số (4) là dư so với giấy được cấp.

[2.2] Đồng thời, cần xác định lại hình thể phần đất tại hai thửa 25, 26 theo bản mô tả ngày 15/4/2013 có điểm giáp hai thửa 25 và 26 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Đ là một đường không thẳng hàng, trong khi tại bản trích đo hiện trạng khi tranh chấp thì nếu tính luôn phần đất tranh chấp tại số (3), (4) và (5) thì sẽ nhận thấy được sự tương thích về hình thể so với bản mô tả ngày 15/4/2013 và giấy chứng nhận đã cấp cho ông Đ. Nếu phần số (3) công nhận cho bị đơn theo như bản án sơ thẩm, nguyên đơn được công nhận phần đất số (5) theo bản trích đo ngày 26/10/2018 thì ranh giới giáp hai thửa là một đường thẳng hàng, như vậy sẽ không tương thích với ranh giới, hình thể theo bản trích đo ngày 15/4/2013 mà bị đơn đã ký xác nhận ranh này cho nguyên đơn khi nguyên đơn làm thủ tục tách thửa.

[2.3] Việc xác định ranh giới đất không chỉ dựa vào diện tích đất của một bên thiếu bên kia thửa thì sẽ công nhận cho đủ theo diện tích giấy được cấp mà còn xem xét ranh giới đất theo sự thỏa thuận của các bên hoặc theo ranh giới đã tồn tại từ ba mươi năm trở lên không có tranh chấp (Điều 265 Bộ luật Dân sự 2005, Điều 175 Bộ luật Dân sự 2015). Đối với vụ việc này, do phần đất trước kia nguyên đơn đã được cấp năm 1991 và sau này cấp đổi năm 2014, thời điểm đó việc cấp giấy một cách đại trà không được đo đạc cụ thể một cách chính xác, tất nhiên sẽ có sự chênh lệch thừa hay thiếu. Thực tế cả hai bên đều bị thiếu phần đất của mình. Đến khi nguyên đơn làm thủ tục tách phần đất thửa 180 (cũ) thành ba phần tại ba thửa thì phía bị đơn đã ký xác định ranh, đây chính là sự thỏa thuận giữa nguyên đơn và bị đơn cụ thể về ranh. Vì vậy, cần xác định phần đất tranh chấp tại vị trí số (3) cho nguyên đơn mới đúng như ý chí thỏa thuận giữa hai bên tại bản mô tả ngày 15/4/2013, phù hợp với hình thể và kích thước số đo chiều giáp lộ so với trong giấy đã được cấp nguyên đơn. Việc công nhận phần đất cho nguyên đơn thì nguyên đơn sẽ nhận được diện tích nhiều hơn so với giấy được cấp và bị đơn sẽ bị thiếu, tuy nhiên, như trên đã phân tích việc xác định ranh không chỉ dựa vào việc ai có đất thửa thì sẽ công nhận cho bên bị thiếu đất mà còn phải xác định theo sự thỏa thuận từ trước. Với những nhận định trên kháng cáo của nguyên đơn yêu cầu công nhận phần đất tranh chấp cho nguyên đơn tại phần số (3) với diện tích 80.3m² là có cơ sở chấp nhận.

[4] Đối với các tài sản trên đất tranh chấp là của ông Đ nên ổn định. Ông Đ phải di dời tài sản trên đất tại vị trí số (4) (phần giáp lộ số đo 2.27m, nếu có) trả lại cho bị đơn bà H sử dụng

[4] Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ, vì vậy, cần sửa quyết định của bản án sơ thẩm theo hướng công nhận phần đất tranh chấp tại vị trí số (3) cho nguyên đơn là phù hợp.

[5] Về án phí sơ thẩm và phúc thẩm:

[5.1] Án phí sơ thẩm: do nguyên đơn được chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện nên bị đơn phải chịu án phí

[5.2] Án phí phúc thẩm: do nguyên đơn được chấp nhận yêu cầu kháng cáo nên không phải chịu.

[6] Về chi phí thẩm định, định giá: 9.000.000 đồng. Do nguyên đơn được chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện nên nguyên đơn và bị đơn mỗi người phải chịu một nửa. Nguyên đơn đã tạm ứng. Bị đơn có nghĩa vụ trả cho lại nguyên đơn số tiền 4.500.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: - Khoản 2 Điều 308 và điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;
- Điều 175 của Bộ luật dân sự năm 2015;

- Nghị quyết 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:

- Đình chỉ một phần kháng cáo của ông Lê Thanh Đ đối với phần đất tại vị trí số (4) diện tích 15.5m².

- Chấp nhận phần kháng cáo còn lại của nguyên đơn.

- Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 205/2019/DS-ST ngày 21/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện T.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Thanh Đ. Công nhận phần đất tranh chấp với tổng diện tích 136,3m² được chú thích ở vị trí số (3) và (5) thuộc quyền sử dụng của ông Lê Thanh Đ theo bản trích đo địa chính số 167/TTKTTNMT ngày 26/10/2018 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường (kèm theo bản trích đo).

2. Công nhận phần đất tranh chấp diện tích 15,5m² được chú thích ở vị trí số (4) thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị Hồng H theo bản trích đo địa chính số 167/TTKTTNMT ngày 26/10/2018 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường (kèm theo bản trích đo).

3. Ông Lê Thanh Đ và bà Nguyễn Thị Hồng H được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục chính lý theo quy định.

4. Về án phí:

4.1 Dân sự sơ thẩm: Bị đơn bà Lê Thị Hồng H phải chịu 200.000 đồng. Nguyên đơn ông Lê Thanh Đ được nhận lại 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 005909 ngày 03/10/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

4.2 Dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn không phải chịu.

5. Về lệ phí thẩm định, định giá tài sản: Bị đơn bà Hồng H có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn ông Đ 4.500.000 đồng.

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 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:

- Tòa án nhân dân huyện T;
- Viện kiểm sát cùng cấp;
- Cơ quan Thi hành án dân sự huyện T;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Hà Thị Phương Thanh