

Bản án số: 11/2022/DS-PT

Ngày: 21-01-2022

V/v: “Tranh chấp quyền sử dụng
đất là 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: Bà Hà Thị Phương Thanh

Các Thẩm phán:

Bà Võ Bích Hải

Bà Trần Thị Thanh Giang

- 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: Bà Huỳnh Hồng Phil– Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 21 tháng 01 năm 2022 tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 142/2021/TLPT-DS ngày 09 tháng 6 năm 2021 về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất là ranh giới giữa các bất động sản liền kề”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 12/2021/DS-ST ngày 09/4/2021 của Tòa án nhân dân quận Ô Môn bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 16/2022/QĐPT-DS ngày 03 tháng 01 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Danh T, sinh năm 1964 (mất ngày 28/8/2021)

Địa chỉ: khu vực B, phường L, quận M, Tp. Cần Thơ.

*Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng:

Ông Danh S, sinh năm:

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lý D, sinh năm 1970.

Địa chỉ: KV X, phường C, quận M, Tp. Cần Thơ.

(Văn bản ủy quyền ngày 15/11/2021) – có mặt

2. Bị đơn: Ông Phan Văn H, sinh năm 1956.

Địa chỉ: KV Y, phường C, quận M, Tp. Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Phan Thanh T1, sinh năm 1982. Địa chỉ: KV Y, phường C, quận M, Tp. Cần Thơ.

(Văn bản ủy quyền 29/4/2021) – có mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: ông Nguyễn Châu Chí C – Trợ giúp viên pháp lý – Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước thành phố Cần Thơ.

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

3.1. Bà Dư Thị G, sinh năm 1958.

Địa chỉ: cùng địa chỉ ông H – có đơn xin giải quyết vắng mặt

3.2. Ông Danh S, sinh năm 1977.

Địa chỉ: khu vực B, phường L, quận M, Tp. Cần Thơ.

4. Người kháng cáo: Ông Phan Văn H – bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Nguyên đơn ông Danh T trình bày và yêu cầu khởi kiện như sau: yêu cầu ông Phan Văn H phải trả cho ông diện tích đất đầu ngoài khoảng 3 tấc (3cm), đầu trong khoảng 1m,

dài khoảng 200m, đất thuộc thửa 76, tờ bản đồ số 01, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 00248 cấp ngày 17/6/1999 do Ủy ban nhân dân huyện Ô Môn cũ cấp (nay là quận Ô Môn), đất tọa lạc tại khu vực B, phường L, quận M do bà Lý Thị B đứng tên sử dụng. Phần đất trên có nguồn gốc đất là của vợ chồng ông tạo dựng nên phần đất có diện tích là 6.000m², thửa số 76, tờ bản đồ số 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00248 cấp ngày 17/6/1999 do bà Lý Thị B đứng tên (bà B mất năm 2016) hiện phần đất trên do ông Danh T đang sử dụng. Thửa đất trên liên kề với thửa đất của ông Phan Văn H do đầu năm 2018 ông H tự ý cắm trụ đá qua phần đất của nguyên đơn nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại phần đất lấn chiếm trên theo Bản trích đo địa chính Tòa án đã đo đạc.

* Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn Phan Văn H có ý kiến: về nguồn gốc thửa đất số 74, tờ bản đồ số 01, có diện tích là 3.000m² do trước đây ông chuyển nhượng của ông Lý R vào năm 1987, được tách thửa và được Ủy ban nhân dân huyện Ô Môn cũ cấp giấy quyền sử dụng đất dụng đất ngày 05/10/1992 do ông đứng tên sử dụng, phần đất giữa bị đơn và nguyên đơn có bờ ranh khoảng 0,4m, bờ ranh này do bị đơn bồi đắp trên phần đất của bị đơn, nguyên đơn không có bồi đắp nên vào năm 2018 bị đơn mới mua trụ đá và cắm ranh cho rõ ràng, khi cắm ranh thì bị nguyên đơn không đồng ý nên xảy tranh chấp. Với yêu cầu của nguyên đơn ông không đồng ý.

*Vụ việc hòa giải không thành nên được đưa ra xét xử sơ thẩm công khai. Tại bản án dân sự sơ thẩm số 12/2021/DS-ST ngày 09/4/2021 của Tòa án nhân dân quận Ô Môn đã xét xử và quyết định như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bị đơn ông Phan Văn H phải trả cho nguyên đơn ông Danh T 251,9m² (loại đất LUC) thể hiện tại trích đo địa chính số 45/TTKTTNMT ngày 23/7/2019 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ (*Kèm theo bản trích đo địa chính số 45/TTKTTNMT ngày 23/7/2019 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và Môi trường TP Cần Thơ*).

Các đương sự được quyền đăng ký chỉnh lý biến động theo thực tế sử dụng thể hiện tại trích đo địa chính nêu trên theo quy định chung của pháp luật

2. Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí thẩm định, định giá và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

*Không đồng ý bản án sơ thẩm, ngày ngày 22/04/2021, bị đơn kháng cáo và yêu cầu cấp phúc thẩm xét xử bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Đại diện nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện
- Đại diện bị đơn có ý kiến thống nhất với ý kiến của trợ giúp viên pháp lý là hủy bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân quận Ô Môn.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn phát biểu quan điểm: Tại bản trích đo ngày 23/7/20019, phần đất tranh chấp không chỉ ở thửa 76 của nguyên đơn và 74 của bị đơn mà gồm cả thửa 75 của bị đơn nhận chuyển nhượng của Lý R, cộng phần đất thửa 75 thì đất của bị đơn thiếu so với giấy được cấp. Lời khai của ông Lý R xác định là bờ dòng chung chứ không phải riêng của bên nào hết. Cấp sơ thẩm chưa xác định thửa 75 bị đơn nhận chuyển nhượng của Lý R (chưa sang tên) là bao nhiêu để xác định, so với giấy được cấp giữa hai bên nguyên đơn và bị đơn là một đường thẳng, nay là đường gấp khúc cũng chưa được làm rõ. Những thiếu sót trên đã làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bị đơn, vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

Về tổ tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký và các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn nộp đơn kháng cáo và nộp tạm ứng án phí trong thời gian luật định nên xem xét hợp lệ về mặt hình thức.

Về nội dung kháng cáo: Qua tranh tụng tại phiên tòa cũng như xem xét các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, xác định, các bên đều được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, việc cấp giấy đại trà nên diện tích cả hai bên có thừa so với giấy. Quá trình sử dụng đất thì ranh giữa nguyên đơn và bị đơn là một bờ dòng do nguyên đơn sử dụng, sau đó phía bị đơn tự ý đào bờ dòng này lấp sang đường nước của nguyên đơn, chính ông Lý R là người chuyển nhượng đất cho bị đơn xác định trước đây giữa đất ông và nguyên đơn là một bờ dòng để rơm rạ, sau này bị đơn nhận chuyển nhượng và đào bờ dòng này. Vì vậy, có cơ sở xác định ranh giới giữa hai thửa đất là bờ dòng bị phía bị đơn đào lấn sang của nguyên đơn, vì vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận. Do đó, kháng cáo của bị đơn là không có cơ sở. Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án ở cấp phúc thẩm, nguyên đơn ông Danh T mất nên xác định người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Danh T là Danh S.

[1.2] Về việc vắng mặt người liên quan: Người liên quan có đơn xin vắng mặt nên tiến hành xét xử vắng mặt đương sự theo quy định.

[1.3] Về yêu cầu của bị đơn tạm ngưng phiên tòa để đo đạc: Nhận thấy, tại phiên tòa các đương sự xác định chỉ tranh chấp diện tích theo như trích đo ngày 23/7/2019, không liên quan đến thửa 75, vì vậy, yêu cầu của bị đơn là không có cơ sở.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn: 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 phúc thẩm nhận định:

[2.1] Xác định phần đất các bên tranh chấp có diện tích 251,9m² theo bản trích đo địa chính số 45/TTKTTNMT ngày 23/7/2019 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ. Vị trí phần đất tranh chấp nằm giữa hai thửa 76 (của nguyên đơn được Nhà nước công nhận) và thửa 74 (của bị đơn được Nhà nước công nhận).

[2.2] Về nguồn gốc thửa 76, tờ bản đồ số 01, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 00248 cấp ngày 17/6/1999 do Ủy ban nhân dân huyện Ô Môn (cũ), nay là quận Ô Môn cấp cho bà Lý Thị B (bà B mất năm 2016, là vợ ông Danh T) đứng tên sử dụng. Phần đất này bà B được hưởng thừa kế từ ông Lý S1, ông S1 được cấp giấy vào năm 1991, diện tích thực tế là 6.832,6m² (thừa so với giấy được cấp là 832.6m²). Còn thửa 74, tờ bản đồ số 01 (giáp ranh thửa 76 của nguyên đơn), có diện tích 3.000m² do trước đây bị đơn ông H nhận chuyển nhượng từ ông Lý R vào năm 1987 và ông H được Ủy ban nhân dân huyện Ô Môn (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 05/10/1992. Qua đo đạc thực tế diện tích là 4.406,9m² (thừa so với giấy được cấp là 1.406,9m²). Vậy cả hai bên sử dụng đất có diện tích đều thừa so với giấy được cấp. Và việc thừa đất này so với giấy được cấp là do quá trình đo đạc khi cấp giấy là đo thủ công nên không chính xác như hiện nay khi đo lại bằng máy. Vì vậy, trong trường hợp này cần xác định quá trình sử dụng đất của hai bên có thỏa thuận ranh hay không để xem xét cho yêu cầu và ý kiến của các đương sự rằng là có cơ sở.

[2.3] Xét quá trình sử dụng của các bên tranh chấp, các đương sự đều xác định hai thửa đất này không có trụ ranh ổn định, chỉ có bờ dòng đi chung và trước đây phần đất tranh chấp là đường nước cấp bờ dòng ranh giữa hai bên do ông Danh T sử dụng từ trước đến nay, đồng thời phía ông Lý R là người chuyển nhượng đất cho ông H trước đây cũng xác định: giữa đất ông Thom và ông H là bờ dòng để đi lại, sau khi ông chuyển nhượng cho ông H thì quá trình canh tác ông H đào hết bờ dòng để bồi thành bờ dòng mới lấn sang đất ông Danh T (bút lục 120) và đặc biệt lời thừa nhận của bị đơn ông H cũng xác định quá trình sử dụng ông có đào bờ dòng ranh cũ lấp sang đường nước như ông Danh T khẳng định (bút

lục 138), vậy có cơ sở xác định bờ dòng cũ do ông Danh T quản lý, sử dụng từ trước đến nay là ranh trước đây hiện đã bị ông H đào và lấn sang phần đất của ông Danh T. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận. Bị đơn ông H kháng cáo đề nghị bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có cơ sở chấp nhận.

[3] Từ những nhận định trên nên ý kiến của vị đại diện Viện kiểm sát là có cơ sở. Lờ trình bày của trợ giúp viên bảo vệ quyền lợi cho bị đơn cho rằng cấp sơ thẩm có sai sót như chưa làm rõ diện tích thửa 75 của ông Lý R chuyển nhượng cho bị đơn và cần phải đo đạc tổng thể mới xác định được diện tích ai thừa ai thiếu, mặt khác theo giấy chứng nhận hai bên được cấp là một đường thẳng nhưng nay là đường gấp khúc cũng chưa được làm rõ mà lại chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là ảnh hưởng đến quyền lợi của bị đơn, vì vậy, đề nghị hủy bản án sơ thẩm. Xét lờ trình bày của luật sư, như trên nhận định, thửa 75 bị đơn nhận chuyển nhượng của ông Lý R nhưng chưa làm thủ tục sang tên, trong bản trích đo cũng chỉ thể hiện đo đạc thửa 74 không trùng vô thửa 75 mà vẫn thừa so với giấy được cấp và thửa 75 tiếp giáp thửa 74 và kinh thủy lợi hiện bị đơn vẫn đang canh tác, đồng thời hình thể đất có khác so với giấy là do trước đây việc cấp đại trà và các bên cũng không khiếu nại gì vấn đề này nên lờ trình bày của trợ giúp viên pháp lý là không có cơ sở chấp nhận. Cấp sơ thẩm đã xem xét, đánh giá nguồn gốc cũng như quá trình sử dụng ranh giới đất giữa hai bên và xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đúng quy định nên cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Về cây trồng trên đất tranh chấp: các bên không yêu cầu giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[5] Chi phí tố tụng: 10.580.000 đồng, do nguyên đơn được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên bị đơn phải chịu chi phí này, nguyên đơn đã tạm ứng nên bị đơn có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn.

[6] Về án phí:

[6.1] Dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu nhưng là người cao tuổi nên được miễn.

[6.2] Dân sự phúc thẩm: Bị đơn được miễn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

***Căn cứ:** - Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Điều 175 và Điều 176 Bộ luật dân sự;

- Điều 166, Điều 170 Luật đất đai;

- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

***Tuyên xử:** - Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Phan Văn H.

- Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 12/2021/DS-ST ngày 09 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân quận Ô Môn.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn (đã mất) ông Danh S là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng.

1.1 Buộc ông Phan Văn H có nghĩa vụ trả lại cho người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Danh T là ông Danh S 251,9m² (loại đất LUC), tại vị trí A theo Bản trích đo số 45/TTKTTNMT ngày 23/7/2019 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ.

1.2 Các đương sự được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký chỉnh lý biến động theo diện tích thực tế sử dụng thể hiện tại Bản trích đo nêu trên theo quy định của pháp luật.

2. Chi phí tố tụng: Ông Phan Văn H có nghĩa vụ trả lại cho người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Danh T là ông Danh S số tiền 10.580.000 đồng (Mười triệu, năm trăm tám chục ngàn đồng).

3. Về án phí:

3.1. Dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn được nhận lại 300.000đ tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 005672 ngày 13/11/2018 của chi cục thi hành án dân sự quận Ô Môn.

- Bị đơn được miễn.

3.2. Dân sự phúc thẩm: Bị đơn được miễn.

Trường hợp bản án 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 quy định tại các Điều 6, Điều 7, Điều 7a, 7b và Điều 9; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của 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 quận Ô Môn;
- Viện kiểm sát cùng cấp;
- Cơ quan Thi hành án dân sự quận Ô Môn;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Đã ký

Hà Thị Phương Thanh

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trần Thị Thanh Giang – Võ Bích Hải

Hà Thị Phương Thanh