

**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: 24/2018/DS – PT
Ngày 09/3/2018
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 Hoàng Dũng

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Chế Linh

Ông Nguyễn Quyến

- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Phạm Thị Hồng Chúc – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Sương - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 3 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm vụ án thụ lý số 23/2018/TLPT-DS ngày 02/01/2018 về việc “tranh chấp ranh giới giữa các bất động sản liền kề”.

Do bản án sơ thẩm số 40/2017/DSST ngày 13/10/2017 của Tòa án nhân dân huyện P bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 18/2017/QĐ - PT ngày 05 tháng 01 năm 2018, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Châu Văn C, sinh năm 1976 (có mặt)

Địa chỉ: ấp B, xã G, huyện P, thành phố Cần Thơ

- Bị đơn: Ông Hà Văn T, sinh năm 1963. (có mặt)

Địa chỉ: ấp B, xã G, huyện P, thành phố Cần Thơ

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Phạm Thị L, sinh năm 1960. (có mặt)

Địa chỉ: ấp B, xã G, huyện P, thành phố Cần Thơ

2/ Ngân hàng X – Chi nhánh quận B, Cần Thơ. (có mặt)

- Người làm chứng:

1. Ông Phạm Văn Y. (có mặt)
2. Ông Phạm Ru B (có mặt)
3. Bà Võ Thị Kim Hồng (có mặt)

Cùng địa chỉ: ấp B, xã G, huyện P, thành phố Cần Thơ

- *Người kháng cáo:* Ông Hà Văn T – Bị đơn

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và bản tự khai nguyên đơn ông Châu Văn C trình bày:

Nguồn gốc đất ông có được do mẹ tặng cho năm 2007 và ông được Ủy ban nhân dân huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00980 cấp ngày 27/4/2007 thửa số 262, tờ bản đồ số 19, diện tích theo giấy 5.079m²; đất tọa lạc tại ấp T B (nay là ấp B), xã G, huyện P, thành phố Cần Thơ. Phần đất này ông canh tác, sử dụng từ lúc tặng cho đến nay. Đất ông có một cạnh giáp ranh với ông Hà Văn T, trong quá trình sử dụng ông T lấn sang phần đất của ông đầu trong 1.1m, đầu ngoài lộ 7m, tổng diện tích tranh chấp là 170m² (theo lược đồ ngày 16/8/2016). Nay ông yêu cầu ông Hà Văn T trả lại phần diện tích lấn chiếm là 170m².

Tại đơn phản tố và bản tự khai bị đơn ông Hà Văn T trình bày:

Nguồn gốc đất của ông Phạm Văn Ch cho vợ chồng ông từ năm 1985 và được Ủy ban nhân dân huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01 + 24QSDĐ cấp ngày 10/8/1995 tại thửa số 307 (nay là thửa số 261), tờ bản đồ số 13, diện tích theo giấy 1.056m², đất tọa lạc tại ấp T, xã G, (nay là ấp B, xã G, huyện P), thành phố Cần Thơ. Phần đất này ông canh tác từ năm 1985 đến nay. Phần đất ông đầu trong có chiều ngang 15m, đầu ngoài lộ chiều ngang 15m cộng với cái đìa 3m, tổng cộng chiều ngang là 18m, chiều dài mỗi bên là 71.4m và 77m. Ông sử dụng đúng phần đất được cấp quyền sử dụng đất nên không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu Tòa án công nhận phần diện tích tranh chấp 170m² cho gia đình ông.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- *Bà Phạm Thị L trình bày:* Bà thống nhất với trình bày của ông T

- *Ngân hàng X:* theo văn bản trình bày của giám đốc chi nhánh quận B thì ông Hà Văn T còn nợ số tiền 14.777.250 đồng, tài sản thế chấp là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B640750 do Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ cấp ngày 10/8/1995 do ông Hà Văn T đứng tên, diện tích 4.487m². Ngân hàng X chi nhánh quận B không yêu cầu Tòa án giải quyết nợ trong vụ án này.

Người làm chứng:

- *Ông Phạm Văn Y trình bày:* Ông có phần đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03156 cấp ngày 29/10/2009, tại thửa 278, tờ bản đồ số 19, diện tích 2.999m²; có giáp ranh với ông Hà Văn T không có tranh chấp và có giáp ranh với ông Châu Văn C cũng không có tranh chấp.

- Ông Phạm Ru B trình bày: Vào năm 1985 ông có đào nương ngang 02m, dài khoảng 7 – 8m cho ông Hà Văn T tại vị trí đất tranh chấp.

Vụ việc được Tòa án tiến hành hòa giải nhưng không thành nên đưa ra xét xử. Tại bản án sơ thẩm số 40/2017/DS-ST ngày 13/10/2017 của Tòa án nhân dân huyện P đã tuyên như sau:

1/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Công nhận cho nguyên đơn được quyền sở hữu từ vị trí số (6) đến (15) qua (14) được đánh dấu là (A) có diện tích 114m² (trong đó có 28m² phạm hành lang lộ giới).

2/ Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn. Công nhận cho bị đơn được quyền sở hữu từ vị trí số (6) qua (7) đến (12) qua (15) được đánh dấu là (B) có diện tích 56m² (trong đó có 02m² phạm hành lang lộ giới)

Về cây trồng trên đất: Căn cứ vào phần đất công nhận nêu trên thì cây trồng trên đất của ai thì người đó hưởng.

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 pháp luật.

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, ngày 27/10/2017 bị đơn ông Hà Văn T có đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người có kháng cáo vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phúc thẩm phát biểu ý kiến: về việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của pháp luật. Về nội dung kháng cáo: Qua xem xét các tài liệu chứng cứ thể hiện trong hồ sơ và đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm xét xử là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật, kháng cáo của bị đơn không có cơ sở chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, bác yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi xem xét các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ đã được thẩm tra tại phiên tòa. Sau khi tranh luận và nghị án, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

* *Về thủ tục tố tụng:* Nguyên đơn ông Châu Văn C khởi kiện yêu cầu buộc ông Hà Văn T trả lại phần đất bị lấn chiếm 170m². Xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết theo quan hệ tranh chấp ranh giới giữa các bất động sản

liên kê là có căn cứ theo quy định khoản 9 Điều 26, Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn ông Hà Văn T có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận phần đất tranh chấp diện tích 170m² là thuộc quyền sử dụng của bị đơn

** Hội đồng xét xử xét kháng cáo của bị đơn:*

Ông Châu Văn C là chủ sử dụng phần đất có diện tích 5.079m², thửa 262, tờ bản đồ số 19, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00980 cấp ngày 27/4/2007. Giáp thửa 262 là thửa 307 (nay là thửa 261), diện tích 1.056m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01+24QSDĐ cấp ngày 10/8/1995 do ông Hà Văn T đứng tên.

Qua đo đạc thực tế thể hiện tại mảnh trích đo địa chính số 289 ngày 16/8/2016 thì phần đất của ông Châu Văn C có diện tích 4.671m², đối chiếu với diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông được cấp thì chênh lệch thiếu 408m². Ông Hà Văn T sử dụng thực tế 994m² chênh lệch thiếu 62m² so với giấy. Xét thấy, trước khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông C có tiến hành đo đạc, ký tứ cận, phân giáp ranh với ông T có ông T ký tên. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở để chấp nhận. Ông C thống nhất lấy ranh đầu trong là tại trụ đá sắt đầu trong nên cấp sơ thẩm xác định ranh đầu trong tại vị trí số (6) là có căn cứ. Theo hồ sơ cấp giấy của ông C, chiều ngang đầu giáp lộ nông thôn là 67.21m nhưng qua đo đạc thực tế tại mảnh trích đo địa chính số 289 nếu cộng luôn phần tranh chấp kích thước chiều ngang là 67.25m dư 0.04m. Tuy nhiên, tại bản án sơ thẩm chỉ chấp nhận kích thước chiều ngang đầu giáp lộ nông thôn của ông C là 66.75m nhưng ông C không có kháng cáo phần này nên không xem xét.

Đối với kháng cáo của ông Hà Văn T yêu cầu công nhận cho ông 170m² phần đất tranh chấp là không có cơ sở. Bởi lẽ, trên phần đất tranh chấp có các cây trồng như tràm, dừa, lêkima do ông C trồng nhưng ông T không ngăn cản, đến khi ông C không đồng ý cho ông trồng tre thì mới phát sinh tranh chấp. Lúc Tòa án sơ thẩm tiến hành thẩm định ông C, ông T xác định không tranh chấp, các cây trên phần đất được công nhận của ai thì người đó hưởng. Hơn nữa, nếu so sánh với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T chỉ thiếu 62m². Về lý do kháng cáo do đo đạc cấp giấy cho nguyên đơn ông không có ở nhà. Xét thấy, tại biên bản xác nhận ranh giới mốc giới thửa đất ngày 26/9/2003 ông Hà Văn T có ký tên tứ cận. Tuy ông T không thừa nhận có ký tên trong biên bản này và có yêu cầu giám định chữ ký nhưng ông T không cung cấp đủ mẫu chữ ký để giám định nên không có cơ sở xem xét.

Từ những phân tích trên, xét thấy kháng cáo của bị đơn là không có cơ sở chấp nhận. Do vậy, Hội đồng xét xử thống nhất theo quan điểm đề nghị của đại

diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa. Tuy nhiên, Hội đồng xét xử xét thấy cần điều chỉnh lại những câu chữ cho phù hợp trong phần quyết định của bản án sơ thẩm nhưng không làm thay đổi bản chất nội dung quyết định

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên ông Hà Văn T phải chịu theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, Khoản 1, Khoản 5 Điều 27 pháp lệnh án phí lệ phí Tòa án năm 2009, Khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

Tuyên xử:

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Hà Văn T.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 40/2017/DSST ngày 13/10/2017 của Tòa án nhân dân huyện P.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Châu Văn C.

Buộc bị đơn ông Hà Văn T có trách nhiệm giao lại cho nguyên đơn ông Châu Văn C diện tích 114m² (trong đó có 28m² phạm hành lang lộ giới) tại vị trí (A)

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn. Công nhận cho bị đơn được quyền sử dụng 56m² (trong đó có 02m² phạm hành lang lộ giới) tại vị trí (B).

Kèm theo bản vẽ hiện trạng của Hội đồng xét xử sơ thẩm và mảnh trích đo địa chính số 289-2016 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện P.

Về cây trồng trên đất: Căn cứ vào phần đất công nhận nêu trên thì các cây trên đất của ai thì người đó hưởng.

2 Về án phí, chi phí giám định, thẩm định, định giá:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Châu Văn C phải chịu 200.000 đồng, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 005069 ngày 09/7/2013 của Chi cục thi hành án huyện P. Ông Hà Văn T phải chịu 200.000 đồng, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 004569 ngày 12/9/2016 của Chi cục thi hành án huyện P.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Hà Văn T phải chịu 300.000 đồng, được khấu trừ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 005077 ngày 30/10/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện P.

- Về chi phí thẩm định, định giá: Nguyên đơn chịu 3.505.000 đồng (đã thực hiện xong). Bị đơn chịu 3.505.000 đồng. Do nguyên đơn đã nộp tạm ứng toàn bộ nên bị đơn có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn 3.505.000 đồng.

- Về chi phí giám định:

Ông Hà Văn T được nhận lại 6.000.000 đồng (đã thực hiện xong).

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án, ngày 09/3/2018.

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 quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Dương sự;
- TAND H. P;
- VKSND TPCT;
- Chi cục THA H. P;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Phạm Hoàng Dũng

