

**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: 122/2022/DS-PT
Ngày 07 - 6 - 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 Nguyễn Chế Linh

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Hải

Bà Võ Bích Hải

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Vũ Dương - 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 Huỳnh Hồng Phil - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 03, 07 tháng 6 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 95/2022/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 28/2022/DSST ngày 25 tháng 02 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận Cái Răng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 122/2022/QĐ-PT ngày 11 tháng 5 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lê Văn N; cư trú tại: Phường T, quận R, thành phố Cần Thơ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn H; cư trú tại: Phường B, quận R, thành phố Cần Thơ là Luật sư của Văn phòng Luật sư Nguyễn Văn H thuộc Đoàn luật sư thành phố Cần Thơ.

- Bị đơn: Bà Tiết Thị H1; cư trú tại: Phường T, quận R, thành phố Cần Thơ.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Lê Thanh V;

2. Ông Lê Minh Đ;

3. Bà Nguyễn Thị Thanh T;

Cùng cư trú tại: Phường T, quận R, thành phố Cần Thơ.

4. Ủy ban nhân dân quận Cái Răng

Địa chỉ: Phường T, quận R, thành phố Cần Thơ..

5. Ông Lê Phong T1;

6. Bà Bùi Thị H2

7. Ông Lê Bùi Thanh N;

8. Bà Lê Bùi Ngọc H3;

9. Bà Lê Bùi Ngọc H4;

Cùng cư trú tại: Phường T, quận R, thành phố Cần Thơ..

- *Người kháng cáo: Ông Lê Văn N là nguyên đơn.*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Nguyên đơn là ông Lê Văn N trình bày:*

Ông N là chủ sử dụng của thửa đất số 497, tờ bản đồ số 04, có diện tích 700m² tọa lạc tại ấp Khánh Bình, xã Phú An (nay khu vực Khánh Bình, phường T, quận R, thành phố Cần Thơ), đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000172 ngày 01/3/1992 do Ủy ban nhân dân huyện C (nay là quận R) cấp. Nguồn gốc thửa đất này do bà nội ông là bà Tiết Thị Q đứng tên quyền sử dụng và ông được thừa kế vào ngày 02/02/1999, thửa đất của ông tiếp giáp liền kề với thửa đất số 498, tờ bản đồ số 04 của bà Tiết Thị H1, quá trình sử dụng đất phía bà H1 lấn chiếm toàn bộ phần mương ranh với hộ gia đình ông nên phát sinh tranh chấp, ông đã nhiều lần yêu cầu bà H1 trả lại phần đất tranh chấp nhưng bà H1 không đồng ý. Nay ông khởi kiện yêu cầu bà H1 trả lại mương lá diện tích khoảng dài 7m x dài 28m = 196m² (diện tích đo đạc thực tế là 203m²) tọa lạc tại phường T, quận R, thành phố Cần Thơ cho hộ gia đình ông quản lý và sử dụng.

** Bị đơn là bà Tiết Thị H1 trình bày:*

Bà là chủ sử dụng hợp pháp của thửa đất số 498, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại phường T, quận R, thành phố Cần Thơ, nguồn gốc thửa đất này của ông Tiết Văn P để lại cho ông Tiết Văn K (cha của bà), sau đó ông K mất thì để cho bà canh tác, sử dụng từ năm 1975 đến nay, bà được Ủy ban nhân dân huyện C (cũ) cấp quyền sử dụng đất số 000249 vào ngày 09/8/1996. Đối với phần đất tranh chấp mà ông N tranh chấp có diện tích khoảng 196m² (có diện tích đo đạc thực tế 203m²) là thuộc một phần thửa đất số 498, phần đất này là đất trồng lá dừa nước, bà đã trực tiếp thu hoa lợi từ trước đến nay, phía trước giáp ranh với ông N thì hai bên có trụ ranh cố định từ trước đến nay, bà đã làm hàng rào sử dụng, riêng phần phía sau của thửa đất thì không có trụ. Bà H1 cho rằng phần đất tranh chấp là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà, nên không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông N.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thanh V trình bày:* Thống nhất với phần trình bày của ông N, không có ý kiến gì thêm.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Bùi Thị H2: Thống nhất với ý kiến của bà H1, không có ý kiến gì thêm.*

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 28/2022/DSST ngày 25 tháng 02 năm 2022, Tòa án nhân dân quận Cái Răng đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn N về việc buộc bị đơn bà Tiết Thị H1 trả lại phần đất có diện tích 203m² tọa lạc tại phường T, quận R, thành phố Cần Thơ.

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Số tiền là 8.415.000đ (Tám triệu bốn trăm mười lăm nghìn đồng) nguyên đơn ông Lê Văn N phải chịu số tiền này, ông N đã nộp tạm ứng trước và chi xong nên không phải nộp nữa.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lê Văn N thuộc đối tượng người cao tuổi và có đơn xin miễn theo quy định nên ông N được miễn nộp tạm ứng án phí và án phí phải chịu.

Bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo của các bên theo luật định.

Tại đơn kháng cáo đề ngày 03 tháng 3 năm 2022, nguyên đơn cho rằng bản án sơ thẩm cho rằng hai bên đều thiếu đất nhưng lại công nhận cho bị đơn là không khách quan, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Bị đơn không đồng ý đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. Các bên không thương lượng được việc giải quyết vụ án.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tại phiên tòa: Hoạt động tố tụng của người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã tuân thủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án, qua phân tích các tình tiết, sự kiện của vụ án, quy định pháp luật liên quan, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ cho rằng kháng cáo của nguyên đơn là không có căn cứ, đề nghị căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Theo đơn khởi kiện và các chứng cứ đã thẩm tra cho thấy các bên tranh chấp ranh giới giữa các bất động sản liền kề. Tòa án nhân dân quận Cái Răng giải quyết là đúng thẩm quyền và xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp theo quy định tại khoản 9 Điều 26 và điểm a khoản 1 Điều 35 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Thấy rằng, cả nguyên đơn và bị đơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo Công văn số 3891/UBND ngày 20/12/2021 của Ủy ban nhân dân quận R thì việc cấp giấy cho các bên là cấp đại trà theo Bản đồ 299. Cũng vì lẽ đó, các cạnh của các thửa đất trên các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hai bên đều không có ghi nhận về kích thước mà chỉ ghi nhận về tổng diện tích

được cấp. Do vậy, khi giải quyết tranh chấp, Tòa án cấp sơ thẩm dựa vào diện tích được cấp và diện tích sử dụng thực tế để đánh giá là đúng nguyên tắc.

[3] Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn (Bút lục 97), tại thửa 497, nguyên đơn được công nhận 700m². Kết quả đo đạc thực tế (Bút lục 137), thửa 497 có diện tích 543m², thiếu so với giấy là 157m².

[4] Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn (Bút lục 98), diện tích thửa 498 là 7.500m². Tại phần ghi chú của Bản trích đo thực tế (Bút lục 137) cho thấy:

Tổng diện tích đã đo = diện tích thửa 497 + diện tích thửa 498 + phần tranh chấp (ký hiệu là **A**).

Cụ thể: $8.786,4\text{m}^2 = 543\text{m}^2 + 8.040,4\text{m}^2 + 203\text{m}^2$.

Điều này cho thấy, diện tích đã đo thực tế của bị đơn tại thửa 498 là 8.040,4m² là chưa bao gồm phần diện tích tranh chấp (203m²). Nếu bao gồm luôn phần tranh chấp thì diện tích thực tế của bị đơn sẽ là 8.243,4m². Theo Công văn số 3891/UBND ngày 20/12/2021 của Ủy ban nhân dân quận Cái Răng thì do quyền sử dụng đất của các bên được cấp đại trà, diện tích đất của các bên cũng sẽ có thay đổi do thực tế sử dụng đất và thực tế đất phía bị đơn cũng đã có phần bồi lấp và lấn rạch lên đến 938,6m².

[5] Tại Bản mô tả ranh giới, mốc giới của thửa đất 498 (Bút lục 40) có chữ ký xác nhận của cả nguyên đơn và bị đơn cho thấy, phần tiếp giáp cạnh phía tây của đất ông N giáp với đất bà H1 là 5,47m. Đối chiếu bản vẽ thực tế (Bút lục 137) thì phần tiếp giáp này chỉ còn 4,6m. Như vậy, ông N cho rằng đất của ông còn thiếu là có căn cứ. Tuy nhiên, cạnh hướng đông (giáp rạch Xẻo Lá) thì chưa xác định được kích thước.

[6] Do việc cấp đất là đại trà nên ranh giới của các thửa đất không được xác định một cách chính xác. Việc sử dụng đất của nguyên đơn có thiếu về tổng diện tích và đã xác định được thiếu 0,87m ở cạnh phía tây. Hơn nữa, cả hai bên đều xác định phần đất tranh chấp là mương và cho tới hiện tại vẫn là mương lá. Hiện tại, nguyên đơn và bị đơn cũng không ai có đủ tài liệu, chứng cứ để xác định mình là người đang quản lý sử dụng phần mương trên. Do vậy, Hội đồng xét xử phân chia phần đất tranh chấp này cho cả hai bên để bảo đảm cân bằng lợi ích của các bên liên kề.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm, do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận một phần nên người kháng cáo không phải chịu. Án phí dân sự sơ thẩm, cả nguyên đơn và bị đơn là người cao tuổi nên được miễn theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Sửa bản án sơ thẩm.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, xác định đoạn ranh giới giữa thửa đất 497 và 498 tờ bản đồ số 4, tại phường T, quận R, thành phố Cần Thơ. như sau:

Đoạn ranh giới thuộc phần tranh chấp ký (phần ký hiệu là ① của Bản trích đo địa chính số 40/TTKTTNMT ngày 05/11/2021 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ) là đoạn nối hai điểm như sau:

- Điểm thứ nhất là trung điểm của cạnh phía đông có kích thước 4,7 mét.
- Điểm thứ hai là điểm nằm trên cạnh phía tây (đoạn cạnh có kích thước 8 mét) sao cho đoạn nối giữa điểm thứ nhất và điểm thứ hai chia diện tích phần tranh chấp ① thành hai phần bằng nhau).

Sử dụng Bản trích đo địa chính số 40/TTKTTNMT ngày 05/11/2021 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ và đoạn ranh được mô tả nêu trên để xác định ranh giới trên thực địa.

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Nguyên đơn chịu 8.415.000 đồng (Tám triệu bốn trăm mười lăm nghìn đồng). Nguyên đơn đã nộp xong.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn và bị đơn được miễn án phí.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn không phải chịu án phí.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Trong trường hợp bản án được thi hành theo qui 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 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND. TPCT;
- TAND quận Cái Răng;
- THADS quận Cái Răng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

(Đã ký)

Nguyễn Chế Linh