

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH VĨNH LONG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 58/2022/DS-PT

Ngày: 13-4-2022

*V/v “Tranh chấp ranh giới  
giữa các bất động sản”*

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH LONG**

**- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Trường Thọ

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Dũng  
Ông Vương Minh Tâm

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Lê Minh Khương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh  
Vĩnh Long.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa:**  
Bà Trần Ngọc Bích - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 4 năm 2022 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét  
xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 159/2021/TLPT-DS ngày 29  
tháng 11 năm 2021 về việc “*Tranh chấp ranh giới giữa các bất động sản*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 29/2021/ DS-ST ngày 10 tháng 6 năm  
2021 của Tòa án nhân dân huyện Mang Thít, tỉnh Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 41/2022/QĐ-PT ngày  
16 tháng 02 năm 2022, giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Cụ Nguyễn Văn T, sinh năm 1926.

*Bị đơn:* Ông Nguyễn Thái N, sinh năm 1964 (Có mặt).

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Lê Thị Yến L, sinh năm 1963 (có mặt).
2. Anh Nguyễn Trọng K, sinh năm 1984 (Có mặt).
3. Anh Nguyễn Thái C, sinh năm 1986.
4. Cụ Trần Thị L1, sinh năm 1930.

5. Bà Nguyễn Kim L2, sinh năm 1967.
6. Bà Nguyễn Kim S, sinh năm 1971.
7. Ông Nguyễn Thanh T1, sinh năm 1976 (có mặt).
8. Bà Nguyễn Thanh T2, sinh năm 1980 (có mặt).

Cùng địa chỉ: ấp V, xã HT, huyện Mang thít, tỉnh Vĩnh Long.

*Người đại diện theo ủy quyền cụ Nguyễn Văn T; cụ Trần Thị L1, bà Nguyễn Kim L2, bà Nguyễn Kim S: ông Nguyễn Thanh T1 (theo các văn bản ủy quyền ngày 20/8/2014)*

*Người đại diện ủy quyền của anh Nguyễn Trọng K, anh Nguyễn Thái C: ông Nguyễn Thái N (Văn bản ủy quyền ngày 30/8/2017).*

*Người kháng cáo: Nguyên đơn Cụ Nguyễn Văn T.*

### **NỘI DUNG VỤ ÁN**

Theo đơn khởi kiện ngày 25 tháng 5 năm 2017, đơn khởi kiện bổ sung ngày 19/3/2021 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn cụ Nguyễn Văn T trình bày:

Cụ T có phần đất của ông bà để lại thửa đất số 34 (thửa cũ 1105) và thửa 35 (thửa cũ 1104), tờ bản đồ số 0003, tổng diện tích 14.590 m<sup>2</sup>, loại đất 2 lúa và trồng cây ăn quả, tọa lạc ấp V, xã HT, huyện Mang Thít, tỉnh Vĩnh Long, được Ủy ban nhân dân huyện Mang Thít cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 18/10/1993.

Ông Nguyễn Thái N là chủ sử dụng thửa đất 73 (thửa cũ 1107), diện tích 8.900 m<sup>2</sup>, loại đất 2 lúa đứng tên theo chính lý mặt 4 được văn phòng đăng ký đất đai chấp thuận ngày 18/4/2014, tiếp giáp với thửa theo Trích đo bản đồ hiện trạng khu đất thể hiện là thửa 78-1(chiết 34) và thửa 78-2 (chiết 33). Ranh đất từ trước đến nay không có cắm mốc ranh, hay cây lâu năm thể hiện. Quá trình quản lý sử dụng ông N lấn về hướng Nam thửa 78-1 và lấn chiếm nhiều lần với diện tích là 32,0m<sup>2</sup>.

Ông N là người quản lý sử dụng thửa 42 (thửa cũ 1103), diện tích 3.070m<sup>2</sup>, loại đất 2 lúa do ông N nhận chuyển nhượng của bà Cúc đứng tên theo chính lý mặt 4 được phòng TN & MT chấp thuận ngày 06/5/1999 và thửa 415, diện tích 1.050 m<sup>2</sup>, loại đất lúa, do Ủy ban nhân dân huyện Mang Thít cấp ngày 27/02/2001. Thửa 42, 415 tiếp giáp với thửa theo Trích đo bản đồ hiện trạng khu đất thể hiện là thửa 53-1(chiết 35) và thửa 53-2 (chiết 34), thửa 53-3 (chiết thửa 33). Ranh đất từ trước đến nay không có cắm mốc ranh, hay cây lâu năm thể hiện. Quá trình quản lý sử dụng ông N lấn từ từ và nhiều lần về hướng Nam thửa 53-1 với diện tích là 111,7m<sup>2</sup>, trên đất tranh chấp không có tài sản, cây trồng.

Khi bà Cúc còn sử dụng thửa 42 (thửa cũ 1103) thì giữa cụ T với bà Cúc

có thoả thuận cắm mốc ranh, đến khi ông N nhận chuyển nhượng từ bà Cúc thì trụ đá đã bị di dời.

Sự việc được chính quyền địa phương hòa giải nhiều lần nhưng không có kết quả, nên cụ Nguyễn Văn T làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông Nguyễn Thái N cùng các thành viên hộ gia đình là bà Lê Thị Yến L, anh Nguyễn Trọng K, anh Nguyễn Thái C phải có trách nhiệm liên đới trả cho cụ T phần đất lấn chiếm theo Trích đo bản đồ hiện trạng khu đất do Phòng Tài nguyên và Môi trường lập ngày 06/10/2020 thửa 78-1 diện tích là 32,0m<sup>2</sup> và phần đất lấn chiếm thửa 53-1 với diện tích là 111,7m<sup>2</sup>.

Cụ Trần Thị L1, bà Nguyễn Kim L2, Nguyễn Kim S, Nguyễn Thanh T2 thống nhất ý kiến cụ T, không có yêu cầu độc lập.

Tại tờ tường trình ngày 24/8/2017 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Nguyễn Thái N trình bày: Về vị trí, giáp giới, số thửa do ông N đứng tên như đại diện nguyên đơn trình bày là đúng.

Nguồn gốc thửa đất 73, (thửa cũ 1107), diện tích 8.900 m<sup>2</sup> loại đất 2 lúa hiện do ông N quản lý canh tác và đứng tên theo chính lý mặt 4 được văn phòng đăng ký đất đai chấp thuận ngày 18/4/2014 là được cha là Nguyễn Văn Phương (chết năm 2019) tặng cho vào năm 2007.

Nguồn gốc thửa 42 (thửa cũ 1103), diện tích 3.070m<sup>2</sup>, loại đất 2 lúa do ông N quản lý canh tác và đứng tên theo chính lý mặt 4 được phòng TN &MT chấp thuận ngày 06/5/1999 là nhận chuyển nhượng của bà Cúc.

Nguồn gốc thửa 415, diện tích 1.050 m<sup>2</sup> loại đất lúa là nhận chuyển nhượng của bà Cúc vào năm 1996 và được Ủy ban nhân dân huyện Mang Thít cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 27/02/2001.

Các thửa 73, 42, 415 giáp với phần đất của cụ T trước đây cắm mốc ranh nhưng các bên không thống nhất, nên không có giá trị sử dụng để xác định ranh, không có cây trồng, kênh, rạch để xác định ranh.

Phần đất tranh chấp hiện nay do ông N và vợ là bà L cùng các con là anh K, C quản lý canh tác và không có tài sản, cây trồng trên đất.

Nay cụ T yêu cầu trả lại phần đất lấn chiếm thửa 78-1 diện tích là 32,0m<sup>2</sup> và phần đất lấn chiếm thửa 53-1 với diện tích là 111,7m<sup>2</sup> ông N không đồng ý, ngoài ra không có ý kiến gì khác.

Anh Nguyễn Trọng K, anh Nguyễn Thái C và bà Lê Thị Yến L thống nhất ý kiến ông N, không có yêu cầu độc lập,.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2021/ DS-ST ngày 10 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Mang Thít, tỉnh Vĩnh Long đã quyết định:*

Áp dụng các Điều 158, 163, 164, 175, 176 của Bộ luật dân sự; khoản 9, Điều 26, Điều 35, 147, 157, 161, 165 của Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều

166,203 của Luật đất đai; điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/UBNTVQH14, ngày 30/12/2016 của Quốc Hội.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện nêu trên của nguyên đơn cụ Nguyễn Văn T; xử lý chi phí tố tụng và án phí. Bản án còn tuyên quyền kháng cáo và hướng dẫn thi hành án.

Ngày 22/6/2021, nguyên đơn cụ Nguyễn Văn T kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm do thu thập chứng cứ không đầy đủ hoặc sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn cung cấp tài liệu của nhiều hộ dân lân cận xác nhận phần đất tranh chấp do phía nguyên đơn sử dụng ổn định từ trước năm 1975; yêu cầu chấp nhận kháng cáo.

Bị đơn xác định hàng rào lưới P40 bị đơn tạo dựng không đúng vị trí ranh giới đất bị đơn đã xác định khi tòa án đo đạc mà tại vị trí nguyên đơn xác định là do lúc dựng hàng rào phía nguyên đơn không đồng ý; nay bị đơn yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm; nếu cấp phúc thẩm tuyên phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng đất của nguyên đơn thì bị đơn tự nguyện tháo dỡ, di dời hàng rào trên.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm:

- Những người tiền tố tụng và tham gia tố tụng nghiêm chỉnh tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án.

- Do nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh phần đất tranh chấp thuộc nguyên đơn nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 điều 308 không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tố tụng:

Đơn kháng cáo của nguyên đơn còn trong hạn theo quy định tại khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Các đương sự vắng mặt nhưng đã ủy quyền tham gia tố tụng hợp lệ theo quy định tại Điều 228 và 296 của Bộ luật tố tụng dân sự

Về thẩm quyền: Đây là tranh chấp “ranh giới giữa các bất động sản” theo quy định tại Điều 175 của Bộ luật dân sự năm 2015, thuộc thẩm quyền giải quyết của tòa án theo quy định tại khoản 9 điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1]. Xét kháng cáo của nguyên đơn cụ Nguyễn Văn T được chấp nhận toàn bộ bởi các căn cứ sau:

Về kết luận của cơ quan chuyên môn: Tại biên bản đo đạc hiện trạng

ngày 22/7/2020 ghi nhận bị đơn không xác định ranh với các chủ giáp cận; tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 26/01/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long, ông N trình bày: đất của ông không tranh chấp với các hộ giáp cận nhưng ông không đồng ý cho đo đạc thửa đất của ông, chỉ đồng ý đo đất ông T; tại văn bản số 361/PTNMT ngày 31/5/2021 của phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Mang Thít kết luận: Do chỉ đo đạc được phần đất của nguyên đơn nên không đủ cơ sở xác định phần đất tranh chấp thuộc thửa nào. Như vậy ông N phải chịu hậu quả pháp lý về việc không chứng minh được theo quy định tại Điều 196 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về hiện trạng: Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 26/01/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long có sự xác nhận của các bên đương sự về phần đất tranh chấp là bờ đất trồng bên cạnh rạch nước. Các tài liệu nguyên đơn cung cấp tại cấp phúc thẩm có nhiều hộ dân xác nhận 2 phần tranh chấp là bờ đi hình thành từ năm 1985 do cụ T đào rạch đắp lên (bị đơn cũng thừa nhận tại phiên tòa); các mốc trụ đá do cụ T cắm theo vị trí xác định từ trước năm 1975 đúng vị trí cụ T đã chỉ ranh đo đạc; như vậy toàn bộ phần đất tranh chấp do cụ T sử dụng ổn định, liên tục, lâu dài nên thuộc về cụ T theo quy định tại điều 175, 176 của Bộ luật dân sự năm 2015. Thêm nữa, từ mốc số 8 về hướng mốc số 1 (2 mốc do cụ T xác định) phía ông N đã dựng hàng rào trụ đá chôn chân dài 15m x cao 1,8m cách nay 13 năm; như vậy khi làm hàng rào chính ông N đã tự xác định phần đất tranh chấp nằm ngoài hàng rào mà ông đã tạo dựng; đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự. Các bên đều xác định khi ông N dựng hàng rào không được cụ T đồng ý, tại phiên tòa phúc thẩm ông N cũng chấp nhận tháo dỡ, di dời hàng rào này nếu cấp phúc thẩm xác định phần đất tranh chấp thuộc nguyên đơn nên chấp nhận.

[2.2]. Về án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên sửa án phí dân sự sơ thẩm: bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo loại không có giá ngạch bằng 300.000đ. Do sửa án sơ thẩm nên các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

[2.3]. Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn ông N phải nộp toàn bộ chi phí sơ thẩm 6.000.000đ và chi phí phúc thẩm bằng 2.000.000đ; tổng cộng bằng 8.000.000đ nhưng cụ T đã nộp tạm ứng trước nên ông N phải nộp hoàn trả cụ T số tiền này theo quy định tại các điều 157, 158, 165 và 166 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2.4]. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng

ng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát khác với quan điểm của Hội đồng xét xử nên không chấp nhận như nhận định nêu trên.

*Bởi các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn cụ Nguyễn Văn T.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 29/2022/DS -ST ngày 10 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Mang Thít, tỉnh Vĩnh Long.

Áp dụng Điều 203 của Luật đất đai năm 2013; các Điều 175 và Điều 176 của Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 147, 157, 158, 165 và 166 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 26, 29 của Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 toà án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cụ Nguyễn Văn T.

Buộc bị đơn ông Nguyễn Thái N; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lê Thị Yến L, Nguyễn Trọng K, Nguyễn Thái C trả lại quyền sử dụng đất thửa 78-1 có diện tích là 32 m<sup>2</sup> gồm các mốc 1, 2, 9, 7, 8, 1 và thửa 53-1 và tháo dỡ, di dời hàng rào lưới P40 dài 15m x cao 1,8m có 6 trụ đá chôn chân để trả lại diện tích là 111,7m<sup>2</sup> gồm các mốc 12, 11, 9, 10, 13, 12 , tọa lạc ấp V, xã HT, huyện Mang Thít, tỉnh Vĩnh Long theo Trích đo bản đồ hiện trạng khu đất của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Mang Thít, tỉnh Vĩnh Long lập ngày 06/10/2020.

Các đương sự có quyền và nghĩa vụ đăng ký biến động quyền sử dụng đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

2. Về chi phí tố tụng sơ thẩm và phúc thẩm: Buộc bị đơn ông Nguyễn Thái N phải nộp hoàn lại cụ Nguyễn Văn T 8.000.000đ (*Tám triệu đồng*).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Nguyễn Thái N nộp 300.000đ (*ba trăm ngàn đồng*).

4. Các đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm.

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

Trường hợp bản án 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 chịu thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, được quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6,7 và 9 Luật Thi

hành án; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án.

*Nơi nhận:*

- Tòa án nhân dân Cấp cao;
- Viện kiểm sát ND tỉnh Vĩnh Long;
- Tòa án ND huyện Mang Thít;
- Chi cục thi hành án DS huyện Mang Thít;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Phạm Trường Thọ**