

Bản án số: 97/2020/DS-PT

Ngày: 19/8/2020

V/v “Tranh chấp ranh 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: Ông Trương Hoài Bình.

Các Thẩm phán: Ông Thiềm Quốc Khanh

Bà Nguyễn Thị Thùy Trang

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

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ: Ông Võ Quốc Thông – Kiểm sát viên.

Trong ngày 19 tháng 8 năm 2020 tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số: 41/2020/TLPT-DS ngày 21 tháng 02 năm 2020 về việc “*Tranh chấp ranh đất*”.

Do bản án sơ thẩm số: 20/2019/DS-ST ngày 16/10/2019 của Tòa án nhân dân quận M bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 39/2020/QĐ-PT ngày 06 tháng 3 năm 2020, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **Tiền Thiện H**; Địa chỉ: đường 26, khu vực 02, phường C, quận M, thành phố Cần Thơ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Trần T – Đoàn luật sư thành phố Cần Thơ.

Bị đơn: Ông **Lê Hữu N**; Địa chỉ: đường 26, khu vực 02, phường C, quận M, thành phố Cần Thơ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Bùi N và Luật sư Đỗ V – Đoàn luật sư thành phố Cần Thơ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Trần Ngọc T; Địa chỉ: 26, khu vực 02, phường C, quận M, thành phố Cần Thơ.

2/ Bà Huỳnh Thị B; Địa chỉ: đường 26, khu vực 02, phường C, quận M, thành phố Cần Thơ.

3/ Bà Lý Thị U; Đại diện theo ủy quyền của bà U có ông Lý H; Địa chỉ: đường 26, khu vực 02, phường C, quận M, thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn trình bày:

Vào năm 2002 ông có mua của bà Lý Thị U một phần đất có diện tích 50m², chiều ngang 05m dài 10m, diện tích mái hiên 35m² ngang 05m, dài 07m. Tổng diện tích 86,5m² phía trước, vị trí hướng ra đường 26/3, phía trái từ lộ 26 nhìn vào giáp ông Nguyễn Văn N, phía phải giáp ranh ông Lê Hữu N, phía sau giáp bà Lý Thị U. Quá trình sử dụng ông N lấn sang phần đất ông theo thực tế tại bản trích đo chiều ngang 0,25m, chiều dài 15,90m. Nay, ông yêu cầu công nhận phần diện tích hiện nay tranh chấp có diện tích 04m² theo bản trích đo địa chính số 01/TTKTTNMT ngày 24/01/2019 cho ông.

Tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện, nguyên đơn yêu cầu ông N giao trả phần là 2,2m² ông đang sử dụng, rút phần yêu cầu 1,8m² phần diện tích đất ông N xây dựng căn nhà.

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án đại diện bị đơn trình bày:

Ông không thống nhất với yêu cầu của nguyên đơn, về nguồn gốc thửa đất là của cha ông (Lê Hữu Đ) chuyển nhượng của bà Thị K vào ngày 29/11/1966 ngang 06m, dài 60m, cha ông cất nhà ở đến nay, phía trước là nhà đậu xe tải dài 08m, giáp với lộ giới hai bên nhà xe có xây tường rào cao 1,8m, phía trên có đóng vách chừa đòn tay 20cm bằng với sê nô nhà lớn. Vào thời điểm này ở kế nhà ông là nhà của bà Lý Thị U khi cất nhà cũng có chừa đòn tay 20cm (02 bên chừa ra 40cm) để làm ranh thành hẻm nhỏ không ai lấn ai. Đến năm 2001 ông sửa lại nhà vẫn giữ nguyên vách tường và sê nô nhà cũ. Năm 2002 bà U bán nhà và đất cho ông H, sau đó ông H đập bỏ nhà cũ xây lại nhà mới, ông H cất lấn chiếm hết 20cm đòn tay làm ranh bên nhà ông, sử dụng xây hố ga làm đường thoát nước ảnh hưởng đến nhà ông. Nay, ông có yêu cầu phản tố công nhận phần đất tranh chấp có diện tích 04m² cho ông.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà T trình bày: Bà thống nhất với lời trình bày của ông H không bổ sung gì thêm.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà B trình bày: Bà thống nhất với lời trình bày của ông N không bổ sung gì thêm.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lý Thị U là Lý H trình bày: Mẹ bà là bà Lý Thị U có bán phần đất cho nguyên đơn như nguyên đơn trình bày là đúng. Phần đất nguyên đơn không nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của mẹ bà. Do bận công việc nên xin vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm.

Vụ án được Tòa án nhân dân quận M hòa giải nhưng không thành nên đưa ra xét xử sơ thẩm.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 20/2019/DS-ST ngày 16/10/2019 của Tòa án nhân dân quận M tuyên xử như sau:

Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Tiền Thiện H về việc tranh chấp ranh đất với bị đơn ông Lê Hữu N.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lê Hữu N.

Công nhận phần đất có diện tích 04m² theo bản trích đo địa chính số 01/TTKTTNMT ngày 24/01/2019 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và Môi trường TP Cần Thơ của ông Lê Hữu N.

Các đương sự được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký và điều chỉnh diện tích đất sử dụng. Đối với diện tích chênh lệch thừa, đương sự có nghĩa vụ thực hiện các trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh diện tích đất theo hiện trạng thực tế của ông Lê Hữu N.

(Kèm theo bản trích đo địa chính số 01/TTKTTNMT ngày 24/01/2019 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và Môi trường TP Cần Thơ)

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

Không đồng ý với bản án sơ thẩm ngày 28/10/2019 nguyên đơn có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm giữ nguyên hiện trạng sử dụng đất của hai bên. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lý Thị U có đơn kháng cáo đề ngày 30/10/2019 kháng cáo không đồng ý với bản án sơ thẩm yêu cầu bác đơn phản tố bị đơn, giữ nguyên hiện trạng sử dụng đất.

Ngày 29/10/2019 Viện kiểm sát nhân dân quận M có đơn kháng nghị đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân quận M.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn thay đổi yêu cầu kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm do vi phạm tố tụng, chưa khách quan khi giải quyết vụ án. Các đương sự khác vẫn giữ nguyên ý kiến và yêu cầu như đã trình bày.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn giữ nguyên quan điểm bảo vệ như ở cấp sơ thẩm, đề nghị chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn giữ nguyên quan điểm bảo vệ như ở cấp sơ thẩm, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến như sau:

Về thủ tục tố tụng: Đương sự và Tòa án các cấp thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự;

Về nội dung giải quyết vụ án: Sau khi phân tích nội dung, quyết định của bản án sơ thẩm. Nội dung kháng cáo bị đơn. Vì đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ giữ nguyên nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân quận M, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản Khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, hủy bản án sơ thẩm do vi phạm thủ tục tố tụng, nội dung vụ án làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đây là vụ kiện “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Cấp sơ thẩm thụ lý và giải quyết là đúng theo khoản 9 Điều 26, điểm a, khoản 1 Điều 35 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

Xét đơn kháng cáo của nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong hạn luật định và đúng quy định, đã đóng đủ tạm ứng án phí phúc thẩm nên được xem xét và giải quyết.

[2] Theo đơn kháng cáo của nguyên đơn. Nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện, nguyên đơn yêu cầu ông N giao trả phần đất trống là 2,2m², rút phần yêu cầu 1,8m² phần diện tích đất ông N xây dựng căn nhà. Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay nguyên đơn thay đổi nội dung kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm và thống nhất với kết quả đo đạc, thẩm định của Tòa án cấp sơ thẩm, không có yêu cầu đo đạc lại. Hội đồng xét xử nhận thấy:

[3] Suốt quá trình giải quyết vụ án các đương sự đều xác định tranh chấp đối với chiều ngang thửa đất. Nguyên đơn thì cho rằng bị đơn lấn chiếm chiều ngang phần đất mình, còn bị đơn thì phản tố cho rằng chiều ngang phần đất nguyên đơn yêu cầu là của bị đơn, bị đơn không lấn chiếm của nguyên đơn. Tuy nhiên, qua đo đạc thực tế chiều ngang thửa đất của cả nguyên đơn và bị đơn không bị thiếu. Điều này thể hiện rõ tại bản trích đo địa chính số 01/TTKTTNMT ngày 24/01/2019 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và Môi trường Tp Cần Thơ chứng minh diện tích thực tế của nguyên đơn có chiều ngang phía trước giáp lộ giao thông là 5,05m, ngang phía sau 5,04m, chiều dài thửa đất là 15,9m. Như vậy, thực tế thửa đất nguyên đơn ông H đang sử dụng có chiều ngang lớn hơn so với hợp đồng chuyển nhượng giữa ông với bà U ban đầu là ngang 5m. Đối với thửa đất của bị đơn, chiều ngang trước vẫn đảm bảo theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 5,75m², tổng diện tích đất của bị đơn theo đo đạc thực tế là 374m², chênh lệch thừa 06m² so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 368m².

Từ những phân tích trên, để đảm bảo quyền lợi cho cả nguyên đơn và bị đơn cần xác định thực tế sử dụng đất của cả nguyên đơn và bị đơn trong tổng phần đất tranh chấp 04m. Theo các đương sự trình bày thì bị đơn ông N sử dụng diện tích 1,8m trong tổng diện tích đất tranh chấp, khi bị đơn sử dụng không phát sinh tranh chấp. Đối với nguyên đơn ông H trình bày đã mua phần đất nguyên đơn đang sử dụng từ bà U năm 2002 và đã xây dựng căn nhà kiên cố trên phần đất và sử dụng một phần đất tranh chấp diện tích 2,2m² mà không có khiếu nại gì từ phía bị đơn. Tại phiên tòa sơ thẩm và đơn kháng cáo nguyên đơn cũng xác định đồng ý giữ nguyên hiện trạng một phần diện tích đất tranh chấp bị đơn đang sử dụng và chỉ yêu cầu ông N giao trả phần là 2,2m² ông đang sử dụng. Hội đồng xét xử nhận thấy, điều này là có lợi cho cả nguyên đơn và bị đơn, phù hợp với thực tế sử dụng đất. Do đó, có căn cứ để xem xét chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận một phần tố của bị đơn, giữ nguyên hiện trạng sử dụng đất.

[4] Đối với yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lý Thị U bà cho rằng khi thỏa thuận bán nhà đất cho ông H thì có thỏa thuận ranh như ông H xác định. Tuy nhiên, trong đơn kháng cáo bà không có yêu cầu rõ ràng, lẽ ra cấp sơ thẩm cần làm rõ yêu cầu kháng cáo của bà U trước khi cho bà U nộp tạm ứng án phí. Đơn kháng cáo bà U không nêu rõ yêu cầu liên quan đến quyền lợi ích của mình, chỉ cho rằng bản án sơ thẩm chấp nhận phản tố của bị đơn là không đúng và cho rằng việc xác định ranh đất giữa bà và ông Đ không được Tòa án cấp

sơ thẩm xem xét. Xét thấy, yêu cầu kháng cáo này của bà U nhằm yêu cầu công nhận phần đất này cho nguyên đơn. Hội đồng xét xử đã chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn nên yêu cầu kháng cáo này của bà U cũng được xem xét chấp nhận một phần như yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. Cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm vấn đề này khi xem xét đơn kháng cáo của đương sự.

[5] Xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân quận M. Như đã phân tích trên, các đương sự tranh chấp là tranh chấp chiều ngang thửa đất. Đối với việc Tòa án cấp sơ thẩm không triệu tập ông Lê Hữu Đ làm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là có căn cứ. Bởi lẽ, ông Lê Hữu Đ đã thực hiện thủ tục tặng cho quyền sử dụng thửa đất 2368 cho con là ông Lê Hữu N, ông N cũng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng theo quy định. Như vậy, ông N có đủ các quyền và nghĩa vụ đối với thửa đất này, ông Đ không còn là chủ sở hữu thửa đất trên việc triệu tập ông Đ tham gia là người có nghĩa vụ liên quan trong vụ án là không cần thiết.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Yêu cầu kháng cáo của ông Tiền Thiện H, bà Lý Thị U được chấp nhận một phần nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Căn cứ đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ chưa phù hợp với đánh giá của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng: Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Tuyên xử: Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân quận M. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Tiền Thiện H, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lý Thị U. Sửa bản án sơ thẩm.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Tiền Thiện H về việc tranh chấp ranh đất với bị đơn ông Lê Hữu N.

Công nhận phần đất có diện tích 2,2 m² theo bản trích đo địa chính số 01/TTKTTNMT ngày 24/01/2019 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và Môi trường TP Cần Thơ của ông Tiền Thiên H.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lê Hữu N.

Công nhận phần đất có diện tích 1,8m² theo bản trích đo địa chính số 01/TTKTTNMT ngày 24/01/2019 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và Môi trường TP Cần Thơ của ông Lê Hữu N.

Các đương sự được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký và điều chỉnh diện tích đất sử dụng. Đối với diện tích chênh lệch thừa, đương sự có nghĩa vụ thực hiện các trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật.

3. Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh diện tích đất theo hiện trạng sử dụng thực tế, đúng với phần diện tích được công nhận của ông Lê Hữu N và ông Tiền Thiên H.

(Kèm theo bản trích đo địa chính số 01/TTKTTNMT ngày 24/01/2019 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và Môi trường TP Cần Thơ)

4. Chi phí đo đạc định giá và lệ phí trích đo địa chính: Tổng cộng là 7.363.450 đồng (Bảy triệu, ba trăm sáu mươi ba ngàn, bốn trăm năm mươi đồng) ông H đã tạm ứng số tiền này. Do yêu cầu của nguyên đơn và bị đơn đều được chấp nhận một phần nên nguyên đơn và bị đơn mỗi người phải chịu 1/2 chi phí đo đạc định giá và lệ phí trích đo địa chính. Ông N có nghĩa vụ phải nộp lại 3.682.000 đồng để trả lại cho ông H.

5. Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Tiền Thiên H phải nộp 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng). Chuyển tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tại biên lai thu số 001637 ngày 14/12/2017 của Chi cục thi hành án dân sự quận M thành án phí.

Ông Lê Hữu N phải nộp 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng). Chuyển tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 001965 ngày 04/6/2018 của Chi cục thi hành án dân sự quận M thành án phí.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Tiền Thiên H được nhận lại 300.000 đồng theo biên lai số 010613 ngày 28/10/2019 của Chi cục thi hành án dân sự quận M.

Bà Lý Thị U được nhận lại 300.000 đồng theo biên lai số 010616 ngày 01/11/2019 của Chi cục thi hành án dân sự quận M.

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

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 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.

*** Nơi nhận :**

- Dương sự;
- VKSNDTPCT;
- TAND Q. M;
- THA DS Q. M;
- Lưu (2b).

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

(đã ký)

Trương Hoài Bình

