

**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: 111/2020/DSPT
Ngày 15 - 9 - 2020
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 Văn Bình

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Duy Lương

Ông Thiềm Quốc Khanh

- 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 Lê Hồng Trang - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 14, 15 tháng 9 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 06/2020/TLPT-DS ngày 06 tháng 01 năm 2020 về việc “Tranh chấp ranh giới giữa các bất động sản liền kề”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 158/2019/DSST ngày 26 tháng 9 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Thới Lai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 217/2020/QĐPT-DS ngày 04 tháng 9 năm 2020 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1942

Địa chỉ: Xã T, huyện L, thành phố Cần Thơ.

- Bị đơn: Ông Trần Văn T, sinh năm 1937 (chết)

Những người thừa kế tố tụng của ông Tán:

1/ Bà Nguyễn Thanh T1, sinh năm 1947

2/ Ông Trần Phục Q, sinh năm 1974

3/ Bà Trần Lưu G, sinh năm 1970

4/ Bà Trần Trúc L, sinh năm 1972

5/ Bà Trần Kim C, sinh năm 1977

6/ Ông Trần Thanh S, sinh năm 1981

7/ Ông Trần Phúc Y, sinh năm 1983

8/ Ông Trần Phước T2, sinh năm 1987

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Kim C: Bà Trần Lưu G, sinh năm 1970 (văn bản ủy quyền ngày 18/8/2020)

Cùng địa chỉ: Xã T, huyện L, thành phố Cần Thơ.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Lê Thị N, sinh năm 1956

Địa chỉ: Xã T, huyện L, thành phố Cần Thơ.

(Bà Nguyễn Thanh T1, Trần Kim C vắng mặt, các đương sự còn lại đều có mặt).

- *Người kháng cáo:* Ông Trần Văn Tấn là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Văn H trình bày:

Ông được cấp quyền sử dụng đất diện tích là 21.799m² tại thửa số 1475, tờ bản đồ số 08, đất tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện L, thành phố Cần Thơ, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 794108, số vào sổ CH01733 cấp ngày 22/6/2015. Giáp với thửa 1475 của ông đang sử dụng là thửa 619 của ông Trần Văn T. Giữa thửa 1475 và thửa 619 có một mương ranh, khi làm lộ nông thôn thì hai bên xảy ra tranh chấp và con ông T có cản trở không cho gia đình ông bơm nước nên ông khởi kiện yêu cầu ông Tấn giao trả một phần đất ranh đã lấn, đầu ngoài 1,8m đầu trong 2,6m, diện tích 186,9m².

Quá trình giải quyết vụ án, phía bị đơn trình bày:

Ông Trần Văn T có quyền sử dụng đất diện tích 4.527m² thuộc thửa số 619, tờ bản đồ số 08, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01164 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 04/11/2013. Đồng thời, trước đây ông Tấn có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy tay) của gia đình bà Lê Thị N một cái bờ có chiều ngang 6,6m, chiều dài một bên 36,8m, chiều dài một bên 34,8m, diện tích 240m². Phần đất này hiện tại ông T đang canh tác nhưng vẫn do bà N đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo Mảnh trích đo địa chính số 1012/2017, ngày 29/6/2017 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện L thì phần đất ông T canh tác có tổng diện tích 6.383,4m². Diện tích này theo ông xác định trong đó gồm phần đất tại thửa 619 và một phần thửa 913 (240m²). Đối chiếu diện tích thực tế ông T đang sử dụng (6.383,4m²) với diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (một phần thửa 913 diện tích là 240m² + thửa 619 diện tích là 4.527m² = 4.767m²) thì phần đất của ông T đang sử dụng nhiều hơn so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 1.616,4m². Ông xác định phần diện tích 1.616,4m² này không nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 619 vì trước đây khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông T kê khai diện tích đất chỉ có

4.527m² (thửa 619 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khoảng năm 1991, 1992 khi cấp không đo đạc thực tế, đến năm 2013 ông T cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng cũng không đo đạc thực tế) nhưng trên thực tế ông T vẫn sử dụng phần đất có diện tích 6.383,4m² (gồm cả diện tích đất mua của bà Nhận 240m²). Đối với phần mương ranh thì đây là mương nằm trong thửa số 619 của ông T. Trước đây ông H sử dụng đường nước khác nhưng sau đó ông H lấp đường nước này nên mới xin ông T sử dụng chung mương ranh để làm đường nước. Do ông T không lấn phần mương ranh của ông H nên không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị N trình bày:

Bà có đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 1300m² thuộc thửa số 913, tờ bản đồ số 08, tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện L, thành phố Cần Thơ. Tuy nhiên, trên thực tế chỉ sử dụng phần đất có diện tích 240m² (theo Mảnh trích đo địa chính số 1012/2017, ngày 29/6/2017 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện L) và bà đã chuyển nhượng (giấy tay) cho ông T phần đất này. Hiện tại, bà không còn sử dụng phần đất nào trong thửa đất 913. Bà không biết vì sao diện tích đất thực tế tại thửa 913 lại thiếu 1.060m² so với diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà không khiếu nại hay có yêu cầu gì đối với diện tích đất thiếu này vì từ trước tới nay bà không sử dụng. Đối với diện tích 240m² đã chuyển nhượng cho ông T thì bà không có ý kiến và yêu cầu gì. Đối với tranh chấp giữa ông H và ông T thì bà không có ý kiến gì. Do bận công việc nên xin vắng mặt trong quá trình giải quyết theo thủ tục sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 158/2019/DSST ngày 26 tháng 9 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Thới Lai đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H.

2. Công nhận phần đất tranh chấp có chiều ngang giáp rạch Trái Bàu là 1,8m, ngang cuối đất là 2,6m, có diện tích 186,9m², đất tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện L, thành phố Cần Thơ (theo mảnh trích đo địa chính ngày 29/6/2017) thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Văn H (do ông Trần Văn T giao trả).

Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện L điều chỉnh, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các đương sự trong vụ án theo quyết định của Tòa án và theo thực tế sử dụng.

3. Buộc ông Nguyễn Văn H phải trả cho ông Trần Văn T 500.000 đồng tiền giá trị cây trồng trên đất.

Kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án mà bị đơn chưa thi hành thì bị đơn còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng nhà nước quy định, tương ứng với thời gian chưa thi hành.

Bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí thẩm định, định giá; án phí và quyền kháng cáo của các bên theo quy định của pháp luật.

Tại đơn kháng cáo đề ngày 14/10/2019, bị đơn ông Trần Văn T yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét cho ông được ổn định phần đất tranh chấp.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ gì mới.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ phát biểu ý kiến:

- Về thủ tục: Bị đơn có đơn kháng cáo và đóng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm trong hạn luật định nên kháng cáo hợp lệ về mặt hình thức. Hội đồng xét xử và các đương sự chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Căn cứ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp và Mảnh trích đo địa chính số 1012/2017 ngày 29/6/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L thì phần đất bị đơn sử dụng tại thửa 619 là 6.143m² (chưa cộng diện tích tranh chấp) là dư 1.616m² so với giấy chứng nhận được cấp. Nguyên đơn sử dụng 14.848,3m² là thiếu 6.950,7m² so với giấy chứng nhận được cấp. Như vậy, đối chiếu tổng diện tích hai thửa 619 và 913 theo giấy chứng nhận là 5.827m² và kết quả đo đạc thực tế là 6.383m² thì ông T sử dụng dư 556m², ông H sử dụng thiếu 6.950,7m² nhưng ông H không rõ lý do.

Tuy nhiên, tại phiên tòa, ông H cho rằng phần đất tranh chấp là con mương tồn tại nhiều năm do ông bà để lại nhưng bị đơn đã chiếm không cho ông sử dụng. Nguyên đơn yêu cầu được công nhận quyền sử dụng đất trên ½ diện tích mương nước và diện tích còn lại gia đình bị đơn cũng thống nhất là vẫn đảm bảo được nguồn nước tưới tiêu nhưng cho rằng toàn bộ mương ranh là của gia đình bị đơn nhưng không có chứng cứ chứng minh.

Tòa án cấp sơ thẩm nhận định bị đơn thừa đất và nguyên đơn thiếu đất so với giấy chứng nhận được cấp để giải quyết tranh chấp là chưa phù hợp. Tuy nhiên, phần quyết định của cấp sơ thẩm công nhận cho nguyên đơn sử dụng 186,9m² là ½ diện tích mương ranh, không làm ảnh hưởng đến nguồn nước của bị đơn là phù hợp với thực tế sử dụng của đương sự tại địa phương nên cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của bị đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa phúc thẩm và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn H cho rằng bị đơn ông Trần Văn T đã lấn chiếm phần mương ranh và cản trở việc ông sử dụng mương ranh để bơm nước nên khởi kiện yêu cầu ông Tấn giao trả một phần đất ranh đã lấn, đầu ngoài 1,8m đầu trong 2,6m, diện tích là 186,9m². Ông T cho rằng mương ranh thuộc phần đất của gia đình ông nên không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Xét thấy, Tòa án nhân dân

huyện Thới Lai thụ lý vụ án và xác định quan hệ pháp luật là “Tranh chấp ranh giới giữa bất động sản liền kề” là đúng theo quy định tại khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn: Đơn kháng cáo của bị đơn nằm trong hạn luật định và có nộp tạm ứng án phí nên kháng cáo đảm bảo về mặt hình thức. Xét về nội dung kháng cáo, qua xem xét hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử xét thấy:

Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 794108 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp cho ông Nguyễn Văn H ngày 22/6/2015 đối với thửa đất số 1475 có diện tích là 21.799m² và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01164 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp cho ông Trần Văn T ngày 04/11/2013 đối với thửa đất số 619 có diện tích là 4.527m².

Căn cứ theo Mảnh trích đo địa chính số 1012/2017 ngày 29/6/2017 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện L thể hiện diện tích đất qua đo đạc thực tế như sau:

Thửa đất số 1475 của ông Nguyễn Văn H có diện tích qua đo đạc thực tế là 14.848,3m², so với giấy chứng nhận được cấp thì ông H sử dụng còn thiếu 6.950,7m² (chưa tính phần đất tranh chấp).

Thửa đất số 619 của ông Trần Văn T có diện tích qua đo đạc thực tế là 6.143,4m², so với giấy chứng nhận được cấp thì ông T sử dụng dư 1.616,4m² (chưa tính phần đất tranh chấp). Nếu như trừ phần đất diện tích 240m² tại thửa 913 (phần đất ông T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ gia đình bà Lê Thị N) thì đất ông T vẫn còn dư 1.376,4m².

Như vậy, bị đơn đã sử dụng phần đất có diện tích nhiều hơn so với quyền sử dụng đất đã được công nhận, trong khi đó phần đất nguyên đơn sử dụng lại thiếu so với quyền sử dụng đất được cấp. Ngay cả tính luôn diện tích đất tranh chấp thì nguyên đơn vẫn sử dụng còn thiếu so với diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp. Bị đơn cho rằng phần đất dư là do khi kê khai đăng ký đã không đo đạc thực tế. Đến năm 2013, khi ông T cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng không tiến hành đo đạc. Xét thấy, nếu việc sử dụng đất thực tế nhiều hơn trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp thì ông T cần phải liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh. Tuy nhiên, khi tiến hành tách đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2013, ông T vẫn không yêu cầu cơ quan chức năng đo đạc, điều chỉnh cho đúng diện tích đất thực tế đang sử dụng, mặc nhiên thừa nhận đối với phần đất đã được Nhà nước công nhận.

Mặt khác, phần đất tranh chấp là con mương đã tồn tại nhiều năm nhưng phía bị đơn đã chiếm hết không cho nguyên đơn sử dụng, điều này đã cản trở việc bơm nước tưới tiêu ruộng lúa phía sau của nguyên đơn. Nguyên đơn yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất tranh chấp trên ½ diện tích mương nước và phần diện tích còn lại thì phía bị đơn cũng thống nhất là vẫn đảm bảo được nguồn nước tưới tiêu. Bị đơn cho rằng toàn bộ mương nước là của gia đình bị đơn nhưng không có chứng cứ gì chứng minh.

Như vậy, yêu cầu được công nhận phần đất tranh chấp của nguyên đơn là có căn cứ để chấp nhận. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp.

Các nội dung khác không có kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét giải quyết.

Từ những phân tích trên, xét thấy kháng cáo của bị đơn là không có cơ sở để chấp nhận. Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp nên được Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 Tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H.
2. Công nhận phần đất tranh chấp có chiều ngang giáp rạch Trái Bầu là 1,8m, ngang cuối đất là 2,6m, có diện tích 186,9m², đất tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện L, thành phố Cần Thơ (theo Mảnh trích đo địa chính ngày 29/6/2017) thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Văn H (do ông Trần Văn T giao trả).

Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện L điều chỉnh, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các đương sự trong vụ án theo quyết định của Tòa án và theo thực tế sử dụng.

3. Buộc ông Nguyễn Văn H phải trả cho những người thừa kế tố tụng của ông Trần Văn T là Nguyễn Thanh T1, Trần Phục Q, Trần Lưu G, Trần Trúc L, Trần Kim C, Trần Thanh S, Trần Phúc Y, Trần Phước T2 500.000 đồng (năm trăm nghìn đồng) tiền giá trị cây trồng trên đất.

4. Về chi phí đo đạc, thẩm định, định giá: Những người thừa kế tố tụng của ông Trần Văn Tấn là Nguyễn Thanh T1, Trần Phục Q, Trần Lưu G, Trần Trúc L, Trần Kim C, Trần Thanh S, Trần Phúc Y, Trần Phước T2 phải chịu 6.500.000 đồng. Ông Trần Văn T đã nộp 3.000.000 đồng nên Nguyễn Thanh T1, Trần Phục Q, Trần Lưu G, Trần Trúc L, Trần Kim C, Trần Thanh S, Trần Phúc Y, Trần Phước T2 còn phải nộp thêm 3.500.000 đồng cho đủ số tiền chi phí đo đạc, thẩm định, định giá phải chịu để giao trả số tiền này cho ông Nguyễn Văn H (Do ông H đã nộp thay cho ông Tấn 3.500.000 đồng).

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Văn T trên 60 tuổi nên được miễn nộp án phí. Ông Nguyễn Văn H được nhận lại 660.000 đồng tiền tạm ứng

án phí đã nộp theo biên lai thu số 002168 ngày 25/8/2017 và biên lai số 006597 ngày 30/11/2015 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện L.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Văn T được miễn án phí.

Án xử ngày 14/9/2020. Tuyên án ngày 15/9/2020.

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

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 thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND.TPCT;
- TAND huyện Thới Lai;
- Chi cục THADS huyện Thới Lai;
- Lưu VT, hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Phạm Văn Bình