

**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: **159/2021/DS-PT**

Ngày: 10/11/2021

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 Trần Tuấn Quốc

Các Thẩm phán: 1/- Bà Phan Thị Hồng Dung.

2/- Bà Hà Thị Phương Thanh.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Trí Khương - 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: Ông Nguyễn Văn Phi - Kiểm sát viên.

Trong ngày 10 tháng 11 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 104/2021/TLPT-DS ngày 10 tháng 5 năm 2021 về “*Tranh chấp ranh giới giữa các bất động sản liền kề*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 05/2021/DSST ngày 18 tháng 3 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Phong Điền bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 291/2021/QĐPT-DS ngày 04 tháng 10 năm 2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Văn X.** sinh năm: 1955. Ủy quyền tham gia tố tụng cho anh Nguyễn Văn Y. sinh năm: 1981 (*văn bản ủy quyền ngày 19/8/2019*).

Ông **Trần Văn T.** sinh năm: 1972. Ủy quyền tham gia tố tụng cho bà Trần Thị U. sinh năm: 1956 (*văn bản ủy quyền ngày 02/01/2019*).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho các nguyên đơn: Luật sư **Nguyễn Văn N**, Văn phòng Luật sư số 7 thuộc Đoàn Luật sư thành phố Cần Thơ.

2. Bị đơn: Ông **Nguyễn Văn S.** sinh năm: 1957. Ủy quyền tham gia tố tụng cho chị Nguyễn Thị Kiều T1. sinh năm: 1984 (*văn bản ủy quyền ngày 12/3/2019*).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư **Trần Văn S**, Công ty Luật TNHH S thuộc Đoàn Luật sư thành phố Cần Thơ.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà **Võ Thị Kim H.** sinh năm: 1957.

- Chị **Nguyễn Thị Mai Tr.** sinh năm: 1976.

- Anh **Tạ Quang P.** sinh năm: 1976.

- Bà **Nguyễn Thị Hồng P1.** sinh năm: 1957.

- Chị **Nguyễn Thị Kiều T1**. sinh năm: 1984.

- Anh **Lý Văn T2**. sinh năm: 1987.

Tất cả đương sự cùng cư trú tại: ấp H, xã L, huyện P, thành phố Cần Thơ

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn X và Trần Văn T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Nguyên đơn ông Nguyễn Văn X thông qua người đại diện theo ủy quyền anh Nguyễn Văn Y trình bày:*

Ông Nguyễn Văn X là chủ sử dụng diện tích 6.170m² đất tọa lạc tại ấp H, xã L, huyện P, thành phố Cần Thơ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000183 ngày 24/5/1996, gồm các thửa 248, 246, 332 và 333. Trong đó, thửa 248 có diện tích 270m² (ngang 10m x dài 27m), giáp ranh với thửa 247, 249 của ông Nguyễn Văn S. Năm 2017 ông S khởi kiện ông X về việc lấn ranh, Tòa án đang giải quyết thì ông S làm hàng rào lấn qua đất ông X đầu giáp lộ nông thôn là 0,41m, đầu trong là 1,21m, chiều dài 24,5m; từ lộ ra mé sông T ngang 0,8m, dài 3m và phần phía sau ông S xây hàng rào bằng gạch cao 0,5m, dài 8,9m qua đất ông X cạnh thâm hậu 1m x ngang 10m; tổng diện tích lấn chiếm theo đo đạc thực tế là 32,7m². Do đó, ông X khởi kiện yêu cầu ông S tháo dỡ hàng rào, dỡ nhà trả lại đất lấn chiếm cho ông.

** Nguyên đơn ông Trần Văn T thông qua người đại diện theo ủy quyền bà Trần Thị U trình bày:*

Ông Trần Văn T là chủ sử dụng thửa đất 917 diện tích 2.822m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H000922 ngày 02/02/2008 liền kề đất ông S. Giáp ranh đất có con mương mỗi bên ½ nhưng ông S chiếm hết con mương. Trên đất tranh chấp, ông S có xây dựng nhà bếp và trồng 01 cây dừa lấn qua. Nay ông T yêu cầu ông S tháo dỡ nhà bếp, di dời cây dừa để trả lại phần đất lấn chiếm của ông theo đo đạc thực tế là 74,9m².

** Bị đơn ông Nguyễn Văn S thông qua người đại diện theo ủy quyền chị Nguyễn Thị Kiều T1 trình bày:*

Ông Nguyễn Văn S có 02 thửa đất 247 (diện tích 885m²) và thửa 249 (diện tích 270m²) theo giấy chứng nhận QSDĐ số 000046 ngày 11/10/1995 giáp với thửa 248 của ông X và thửa 917 của ông T.

Phần giáp ông X trước đây có ranh, nhưng khi ông X làm nhà thì mất ranh. Lúc ông X làm hàng rào đã xảy ra tranh chấp, ông S có yêu cầu ông X dỡ bỏ, nhưng ông X không đồng ý. Năm 2017 ông X xây dựng nhà ở mé sông thì hai bên xảy ra tranh chấp lẫn nửa nên ông S khởi kiện ra Tòa. Trong quá trình giải quyết hai bên thỏa thuận được, nên ông S xây dựng hàng rào vào tháng 9/2018 và rút đơn khởi kiện, Tòa án đình chỉ giải quyết vụ án ngày 02/10/2018. Nay ông S không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông X.

Còn phần đất của ông T là giáp ranh với con mương của ông S, ông S không lấn chiếm nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T.

** Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:*

+ Bà Võ Thị Kim H, chị Nguyễn Thị Mai Tr và anh Tạ Quang P (là vợ và con ông X) trình bày: thống nhất theo ý kiến của ông X. Căn nhà mà vợ chồng chị Tr đang ở có dính vào một phần ranh đang tranh chấp, nhà này do ông X xây

dựng vào tháng 6/2017 cho vợ chồng chị ở. Việc tranh chấp do ông X toàn quyền quyết định.

+ Bà Nguyễn Thị Hồng P, chị Nguyễn Thị Kiều T1 và anh Lý Văn T2 (là vợ và con ông S): thống nhất theo trình bày của chị T1 đại diện cho ông S và không đồng ý với yêu cầu của phía nguyên đơn.

* Người làm chứng ông Nguyễn Văn C trình bày: ông T thừa kế quyền sử dụng đất của mẹ là bà Hà Thị Q. Phần đất này trước đây là của ông, sau giải phóng ông chuyển nhượng lại cho bà Q, thời điểm đó đất ông chưa có giấy. Về hình thể đất, đầu ngoài giáp rạch Trà Ech ngang 12m, đầu trong ngang 9m; lúc đó là liếp ngang và giáp ranh với đất ông S là con mương chạy dài, con mương rộng khoảng 2,5m hoàn toàn của ông S.

Vụ việc hòa giải không thành nên Tòa án nhân dân huyện Phong Điền đưa ra xét xử; tại Bản án sơ thẩm số: 05/2021/DS-ST ngày 18/3/2021 đã tuyên:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn X, về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn S trả lại phần đất diện tích theo đo đạc thực tế tại vị trí (A) và (B) là 32,7m².

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn T, về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn S trả lại phần đất diện tích theo đo đạc thực tế tại vị trí (C) là 74,9m².

Theo Bản trích đo địa chính số 08/TTKTTTNMT; 09/TTKTTTNMT ngày 27/02/2020 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên môi trường thành phố Cần Thơ.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng khác và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 31/3/2021 các nguyên đơn ông Nguyễn Văn X, Trần Văn T kháng cáo yêu cầu phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện buộc bị đơn phải trả lại diện tích đất lấn chiếm cho các ông.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người có kháng cáo xác định vẫn giữ yêu cầu kháng cáo; nguyên đơn vẫn giữ ý kiến như đã trình bày tại phiên tòa sơ thẩm.

Kiểm sát viên phúc thẩm phát biểu ý kiến: đương sự và Tòa án đã thực hiện đúng quy định về pháp luật tố tụng dân sự; Về nội dung: theo các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ chưa có căn cứ để kết luận bị đơn lấn chiếm đất của các nguyên đơn. Các nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp thêm được tài liệu chứng cứ chứng minh nên đề nghị bác kháng cáo, giữ y án sơ thẩm.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

* Về thủ tục tố tụng:

[1] Các nguyên đơn khởi kiện cho rằng bị đơn là người sử dụng đất liền kề đã lấn chiếm đất của nguyên đơn phần cặp ranh của ông Nguyễn Văn X là 32,7m²; phần cặp ranh của ông Trần Văn T là 74,9m². Cấp sơ thẩm xác định “*Tranh chấp ranh giới giữa các bất động sản liền kề*” theo khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự là có căn cứ.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án có yêu cầu xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, phiên tòa phúc thẩm vẫn tiến hành theo quy định.

* Về nội dung: Sau khi xét xử sơ thẩm, các nguyên đơn kháng cáo yêu cầu phúc thẩm xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn. Xét kháng cáo thấy rằng:

[2] Đối với ông Nguyễn Văn X: Theo giấy chứng nhận QSDĐ số 000183 ngày 24/5/1996 của ông X được cấp diện tích 6.170m², gồm 4 thửa (248, 246, 332, 333); trong đó thửa 248 diện tích 270m² giáp ranh và tranh chấp với thửa 247, 249 của bị đơn theo giấy chứng nhận QSDĐ số 000046 ngày 11/10/1995 (chỉnh lý ngày 07/3/2018) có diện tích 1.155m². Đối chiếu với Bản trích đo địa chính số 09/TTKTTNMT ngày 27/02/2020 thể hiện thửa 248 có diện tích 321,7m², thửa 51,7m² so với giấy chứng nhận; còn thửa 247, 249 của bị đơn có diện tích 1.706,8m² thửa 551,8m². Như vậy, phần đất các bên sử dụng đều thừa so với diện tích được cấp giấy. Vì vậy Hội đồng xét xử căn cứ vào các chứng cứ trong hồ sơ vụ án, cũng như xem xét đến nguồn gốc và quá trình sử dụng đất giữa các bên để điều chỉnh.

Phía ông X cho rằng thửa 248 của ông (lúc cha mẹ cho) có chiều ngang 10m (bị đơn khai cha mẹ cho bằng nhau ngang 9m) nhưng không cung cấp được chứng cứ và cũng không có tài liệu nào thể hiện chiều ngang thửa đất là 10m. Bởi lẽ, theo hình thể trên giấy chứng nhận QSDĐ không thể hiện kích thước của các cạnh ngang, dài, tứ cận. Trong khi thực tế chiều ngang đất của ông S tại thửa 249 là 8,36m (tính cả phần tranh chấp 0,29m); còn thửa 248 của ông X là 9,29m.

[2.1] Xét phần tranh chấp từ hàng rào giáp lộ nông thôn đến cuối đất do bên ông S xây dựng, phần này các bên đã phát sinh tranh chấp từ năm 2017. Tuy nhiên, sau đó các bên đã tự thỏa thuận được, ông S làm hàng rào tường cao 1,6m và rút đơn khởi kiện nên Tòa án nhân dân huyện Phong Điền ra Quyết định đình chỉ vụ án số 33/2018/QĐST-DS ngày 02/10/2018. Còn việc phía ông X cho rằng lúc bị đơn xây dựng hàng rào ông có ngăn cản, nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh có sự ngăn cản hoặc trình báo đến chính quyền địa phương yêu cầu giải quyết tại thời điểm đó. Vì vậy, phần này xem như đã được giải quyết xong không xem xét lại.

[2.2] Đối với phần đất thâm hậu phía sau 01m - ngang 10m, ông X yêu cầu ông S trả lại. Xét thấy: phần đất này đã có trụ ranh giáp 03 thửa đất của ông X, ông S và ông Trần Văn N. Tuy bên ông X cho rằng trụ đá do ông S với ông N tự xác định, nhưng tại thời điểm đó ông không phản đối, không trình báo yêu cầu chính quyền địa phương can thiệp, kể cả trên phần đất tranh chấp này năm 2017 ông S cũng đã xây tường rào cao 0,5m chạy dài ngang đất và ngang bằng với trụ đá dưới mương. Do đó lập luận cho rằng bị đơn lấn ranh đất và yêu cầu trả lại đất lấn chiếm của ông X là không có cơ sở. Cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện là có căn cứ, đúng pháp luật.

[3] Đối với yêu cầu của ông Nguyễn Văn T: Xét nguồn gốc đất là do ông T thừa kế của bà Hà Thị Q (bà Q nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn C). Ông T cho rằng đất của ông giáp với ông S là mương ranh và mỗi người ½ mương. Nhưng chủ đất gốc là ông C xác định phần đất ông trước đây lên liếp

ngang, con mương cặp ranh là hoàn toàn của ông S (BL 155, 156 và lời khai tại phiên tòa sơ thẩm); ông Đỗ Thanh P (có đất giáp ranh ông T) cũng xác định con mương là của ông S (BL 145).

[3.1] Đối chiếu các giấy chứng nhận QSDĐ thửa 917 của ông T, với thửa 247 - 249 của ông S thể hiện ranh đất giữa hai bên là đường thẳng và ông T cũng đã xác định ranh hai bên là đường thẳng (BL 100). Hơn nữa tại đây đã có trụ đá ổn định ở hai đầu (phần này không tranh chấp) nên chiếu theo đường thẳng thì con mương thuộc bên đất ông S. Đồng thời, tại vị trí này có dính một phần căn nhà của ông S xây dựng năm 2011 và 01 cây dừa trồng khoảng năm 2016 nhưng thời điểm ông S xây dựng nhà và trồng cây bên ông T cũng không có động thái nào phản đối.

[3.2] Tuy diện tích theo đo đạc thực tế đất ông T thiếu so với giấy chứng nhận, nhưng ranh đất giữa ông T với ông Đỗ Thanh P và ông Nguyễn Văn D chưa thống nhất, đang có tranh chấp nên chưa xác định được đất ông bị thiếu là do nguyên nào. Vì vậy chưa có căn cứ để kết luận bị đơn lấn chiếm ranh đất của ông, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của ông là có căn cứ.

Các nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp thêm được tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu là có căn cứ nên kháng cáo không được chấp nhận. Các nội dung khác không có kháng cáo, nên không xem xét.

Quan điểm của Kiểm sát viên phúc thẩm phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4] Về án phí phúc thẩm: Kháng cáo không được chấp nhận, nhưng ông X là người cao tuổi nên được miễn, ông T phải chịu án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ: Khoản 9 Điều 26, 91, 148, khoản 2 Điều 296, khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 175 Bộ luật dân sự 2015; Điều 170, 203 Luật đất đai 2013; điểm đ khoản 1 Điều 12, 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

Tuyên xử: Không chấp nhận kháng cáo của các nguyên đơn; Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

1/- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn X đòi giao trả 32,7m² đất (vị trí A+B) và ông Trần Văn T đòi giao trả 74,9m² đất (vị trí C) đối với ông Nguyễn Văn S (*Kèm bản trích đo địa chính số 08/TTKTTTNMT và 09/TTKTTTNMT ngày 27/02/2020*).

2/- Về án phí: Ông Nguyễn Văn X được miễn án phí sơ thẩm và phúc thẩm nên được nhận lại tiền tạm ứng án phí 600.000đ theo Biên lai số 005418 ngày 13/5/2019 và Biên lai số 001411 ngày 03/10/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phong Điền.

Ông Trần Văn T phải chịu 300.000đ án phí sơ thẩm và 300.000đ án phí phúc thẩm; chuyển số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 005337 ngày 01/4/2019 và Biên lai số 017968 ngày 31/3/2021 thành án phí. Ông T đã nộp xong án phí.

3/- Về chi phí thẩm định, định giá tài sản: 9.000.000đ, nguyên đơn phải chịu mỗi người 4.500.000đ. Ông X đã nộp tạm ứng 5.000.000đ, ông T nộp tạm ứng 4.000.000đ và chi xong; nên ông T có trách nhiệm trả lại cho ông X 500.000đ tại giai đoạn thi hành án.

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 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, 7a, 7b và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của 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.H.Phong Điền.
- Chi cục THADS.Phong Điền.
- Lưu (HS - 2b).

(Đã ký)

Trần Tuấn Quốc