

**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: 156/2021/DS-PT

Ngày: 09.11.2021

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: Bà Hà Thị Phương Thanh

Các Thẩm phán: Bà Phan Thị Hồng Dung

Ông Nguyễn Văn Hải

- 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: Ông Lâm Thành Them
- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Vào ngày 09 tháng 11 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử công khai vụ án thụ lý số 143/2021/TLPT-DS ngày 09 tháng 6 năm 2021 về “Tranh chấp ranh giới giữa các bất động sản liền kề”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 17/2021/DS-ST ngày 28 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân quận Ô Môn bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 313/2021/QĐPT-DS ngày 20 tháng 10 năm 2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Phạm Thị P, sinh năm 1974; Địa chỉ: Khu vực H, phường P, quận M, thành phố Cần Thơ (có mặt)

2. Bị đơn:

2.1 Ông Huỳnh Văn L, sinh năm 1972 (có mặt);

2.2 Bà Dương Thị N, sinh năm 1970. Cùng địa chỉ: Khu vực H, phường P, quận M, thành phố Cần Thơ (có mặt)

3. Người làm chứng: Ông Lê Tấn L. Địa chỉ: Khu vực H, phường P, quận M, TP. Cần Thơ. (Vắng mặt)

4. Người kháng cáo: Ông Huỳnh Văn L và bà Dương Thị N là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện cũng như trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Phạm Thị P, có đại diện theo ủy quyền là ông Lê Văn Ph trình bày nội dung và yêu cầu khởi kiện như sau: Vào ngày 22/7/2010, bà Phạm Thị P được Ủy ban nhân dân quận Ô Môn cấp quyền sử dụng thửa đất số 338, tờ bản đồ số 05, diện tích 896m² theo Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất số CH00901. Nguồn gốc đất này là của bà Huỳnh Thị C (bà ngoại của bà P đã chết) để lại cho bà sử dụng từ trước cho đến nay. Phần giáp ranh giữa bà P và bên bà N là con mương, khi bà C và ông Huỳnh Văn B còn sống có thỏa thuận mỗi bên sử dụng $\frac{1}{2}$ con mương này. Trong quá trình sử dụng đất, vào năm 2018, bị đơn ông L và bà N bơm cát lấp con mương và kéo rào lưới B40 chiếm $\frac{1}{2}$ cái mương nêu trên bao trùm luôn hàng cây dừa cùng với cây xoài mà gia đình bà P trồng. Nay, bà P khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bị đơn ông L và bà N trả lại cho phần diện tích đất đã lấn chiếm khoảng $60m^2$. Sau khi đo đạc lại thực tế thì bà P chỉ yêu cầu bị đơn ông L và bà N trả lại diện tích đất đã bị lấn chiếm là $36,2m^2$ theo Bản trích đo địa chính số 43 ngày 19/7/2019 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ.

* Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn Huỳnh Văn L, Dương Thị N trình bày ý kiến về vụ án như sau: Ông Huỳnh Văn B (cha của ông L đã chết) được Ủy ban nhân dân quận Ô Môn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01112 ngày 27/4/2004, tờ bản đồ số 05, thửa 339, diện tích $1272m^2$, loại đất CLN, đất tọa lạc tại khu vực H, phường P, quận M, thành phố Cần Thơ. Đến năm 2005 thì ông B tặng cho lại ông L, bà N, vào ngày 10/10/2005 ông L được Ủy ban nhân dân quận Ô Môn cấp toàn bộ thửa đất nói trên. Nay, nguyên đơn cho rằng bị đơn lấn chiếm ranh đất diện tích $36,2m^2$ là không có cơ sở vì phần đất này cha mẹ ông đã sử dụng từ lâu, sử dụng ổn định từ đó cho đến nay. Đồng thời, ranh giới giữa bên bị đơn và nguyên đơn đã có cây trụ đá làm ranh, trụ ranh này chính tay bà C tự cắm khi bà C còn sống.

* Người làm chứng là ông Lê Tấn L trình bày: Ông có sử dụng phần đất giáp ranh với bà P và bà N, lúc bà Huỳnh Thị C (bà ngoại của của bà P) còn sống có cắm cây trụ đá để xác định ranh giới giữa ông và bà C.

* Vụ việc hòa giải không thành và được đưa ra xét xử sơ thẩm công khai. Tại Bản án sơ thẩm số 17/2021/DS-ST ngày 28 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân quận Ô Môn xét xử và quyết định như sau:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Buộc bị đơn bà ông Huỳnh Văn L và bà Dương Thị N trả lại diện tích $36,2 m^2$ cho bà Phạm Thị P tại vị trí A (phần tranh chấp) theo Trích đo địa chính số 43/TTKTTNMT ngày 19/7/2019 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ. Ghi nhận sự tự nguyện của bà N và ông L, tự nguyện tháo cuốn rào lưới trên phần đất đang tranh chấp để trả đất lại cho bà P.

Các bên được quyền thực hiện đăng ký chỉnh lý biến động quyền sử dụng đất theo quy định chung của pháp luật.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn rút lại tại phiên tòa.

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

* Ngày 11 tháng 5 năm 2021, bị đơn Huỳnh Văn L, Dương Thị N kháng cáo với yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử và sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

* Tại phiên tòa phúc thẩm: Các đương sự vẫn giữ nguyên yêu cầu và ý kiến.

* Đại diện Viện kiểm sát phát biểu tại phiên tòa phúc thẩm:

- Về tố tụng: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: Qua tranh tụng tại phiên tòa đối chiếu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, xác định giữa các bên tranh chấp về ranh giới đất, các bên đều được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng theo quy định pháp luật, tuy nhiên, diện tích thực tế sử dụng đất của bị đơn thiếu so với giấy được cấp, phía nguyên đơn thì sử dụng thừa, đồng thời, ranh giữa các bên là con mương, bị đơn đã lấp mương sử dụng, hiện trên phần đất đang tranh chấp có các cây dừa phía nguyên đơn trồng đã lâu, bị đơn không có ý kiến nên xác định đất tranh chấp thuộc về nguyên đơn quản lý quản lý sử dụng, do đó cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của bị đơn là có cơ sở, vì vậy, kháng cáo của bị đơn là không có cơ sở chấp nhận, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm vắng mặt người làm chứng, thấy rằng, người làm chứng đã có ý kiến trình bày trong hồ sơ vụ án và việc vắng mặt của đương sự không ảnh hưởng đến nội dung vụ án nên tiến hành xét xử vắng mặt đương sự theo quy định.

[2] Về kháng cáo của bị đơn:

[2.1] Qua quá trình tranh tụng tại phiên tòa hôm nay cùng với các chứng cứ có trong hồ sơ xác định được phần đất tranh chấp giữa các bên có diện tích 36.2 m² đánh dấu tại vị trí A theo trích đo địa chính số 43/TTKTTNMT ngày 19/7/2019 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ nằm giữa thửa đất số 338 của nguyên đơn và thửa đất số 339 của bị đơn. Cả hai bên đều được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp. Theo yêu cầu khởi kiện ban đầu của nguyên đơn là buộc bị đơn trả lại phần diện tích đất khoảng 60 m², tuy nhiên, sau khi có kết quả đo đạc thực tế nguyên đơn đã xác định yêu cầu chỉ đòi lại phần diện tích đất tại vị trí A theo trích đo địa chính là 36.2 m². Việc nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện (rút bớt phần diện tích tranh chấp) là phù hợp với quy định của pháp luật.

[2.2] Về quyền sử dụng đất được cấp theo giấy chứng nhận của các bên:

[2.2.1] Đối với thửa đất số 338, tờ bản đồ số 05 có tổng diện tích 896 m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00901 do Ủy ban nhân dân quận Ô Môn cấp ngày 22/7/2010 cho nguyên đơn Phạm Thị P, đã được bà P sử dụng ổn định không ai tranh chấp hay khiếu nại gì.

[2.2.2] Đối với thửa đất số 339, tờ bản đồ số 05 có tổng diện tích 1272 m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01112 do Ủy ban nhân dân quận Ô Môn cấp ngày 10/12/2005 cho Hộ ông Huỳnh Văn L, đã chính lý người sử dụng thành ông Huỳnh Văn L và bà Dương Thị N vào ngày 17/4/2017, cũng được ông L, bà N sử dụng ổn định không ai tranh chấp hay khiếu nại gì.

[2.2.3] Tại Công văn số 1670/UBND ngày 09/10/2020 của Ủy ban nhân dân quận Ô Môn xác định các thửa đất số 338 và thửa đất số 339 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng quy định của pháp luật về trình tự thủ tục.

[2.2.4] Căn cứ vào kết quả đo đạc thực tế, lời trình bày của các đương sự và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, xác định: đối với thửa đất số 338 của nguyên đơn, qua đo đạc hiện trạng sử dụng thì diện tích thực tế chỉ còn lại 668.2m² thì thiếu 227.8m²

(tính luôn làm lộ 37,8m² so với phần diện tích được cấp theo theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00901 là 896m²). Nếu cộng luôn phần đất đang tranh chấp có diện tích 36.2m² thì được 707,4m² vẫn chưa đủ như diện tích mà bà P được công nhận trong giấy.

[2.2.5] Đối với thửa đất số 339 của bị đơn, qua đo đạc hiện trạng sử dụng thì diện tích thực tế thì có đến 1415.8m² là thừa 143.8m² so với phần diện tích được cấp theo theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01112 là 1272m². Hiện trạng đất (không tính phần tranh chấp) phía bị đơn sử dụng đã nhiều hơn diện tích được cấp là 143.8m², nếu cộng luôn cả phần tranh chấp thì sẽ thừa 180m². Phía bị đơn cho rằng việc thừa đất là do lúc đăng ký kê khai sớ nộp thuế nhiều nên có khai ít hơn thực tế sử dụng nhưng đây chỉ là lời trình bày của bị đơn, không có chứng cứ liên quan để chứng minh nên không có cơ sở xem xét.

[2.2.6] Tuy nhiên, việc xác định ranh giới đất không thể dựa vào việc sử dụng đất thừa hay thiếu để khẳng định một bên lấn ranh bên kia, mà cần phải xác định thực tế sử dụng giữa hai bên có đất giáp ranh. Thấy rằng, qua việc tranh tụng tại phiên tòa cũng như xem xét các chứng cứ có trong hồ sơ, có cơ sở xác định: trên phần đất đang tranh chấp còn có các cây dừa và xoài của nguyên đơn. Phía bị đơn trình bày cây dừa có từ lâu không biết ai trồng nhưng xác định bà P sử dụng. Từ trước đến nay, bị đơn không có ý kiến phản đối gì đối với các cây trồng này. Do đó, có căn cứ xác định bà P đã sử dụng phần đất tranh chấp (gồm cả cây trồng) ổn định từ trước đến nay. Về các trụ ranh, phía ông L, bà N cho rằng cây trụ đá bà C tự cắm là làm ranh giới giữa nguyên đơn và bị đơn và lúc bà C cắm cây trụ đá này bên bà N không có chứng kiến, nhưng biết bà C đã thỏa thuận ranh với ông Huỳnh Văn B tuy nhiên không đưa ra được tài liệu, chứng cứ nào để chứng minh vấn đề này. Ngoài ra, nếu là cắm trụ ranh giữa hai thửa đất thì phải có hai trụ ở hai bên trong khi thực tế chỉ có trụ ranh ở phía đất giáp với ông Lê Tấn L. Phía ông L là người giáp ranh với bên bà P tại Biên bản xác minh ngày 11/3/2021 (BL 86) cũng xác nhận trụ đá do bà C cắm khi còn sống để xác định ranh của ông với bà C. Vì vậy, ý kiến mà phía bị đơn đưa ra về trụ ranh là không có cơ sở để xem xét. Vì vậy, kháng cáo của bị đơn cho rằng phần đất tranh chấp của mình đề nghị bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có cơ sở.

[2.3] Đối với rào lưới B40 (không gắn liền với đất), bà N tự ý kéo làm hàng rào từ trụ đá nêu trên bao trùm các cây dừa, xoài của bà P, từ đó các bên mới phát sinh tranh chấp. Tại tòa, bà N xác nhận, nếu Tòa án công nhận phần đất đang tranh chấp cho bà P thì bà tự nguyện tháo cuốn rào lưới này, đồng thời chi phí bơm cát lấp mương bị đơn bỏ hết.

[3] Với những nhận định trên nên đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có cơ sở, phù hợp quy định pháp luật. Tại phiên tòa hôm nay các bên không có ý kiến gì khác, không cung cấp thêm chứng cứ mới. Cấp sơ thẩm dựa vào việc xác minh nguồn gốc, quá trình sử dụng đất từ đó đánh giá, đối chiếu với các tài liệu, chứng cứ thu thập được để giải quyết vụ án là đảm bảo tính khách quan và phù hợp về đường lối giải quyết. Do đó, kháng cáo của bị đơn là không có cơ sở để chấp nhận. Vì vậy, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá: Tổng chi phí là 5.886.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu chi phí này. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng do đó buộc bị đơn phải hoàn trả lại cho nguyên đơn.

[5] Về án phí:

[5.1] Án phí sơ thẩm:

- Nguyên đơn được chấp nhận yêu cầu nên được nhận lại tiền tạm ứng án phí.
- Bị đơn phải chịu án phí do nguyên đơn được chấp nhận yêu cầu.

[5.2] Án phí phúc thẩm: Do bị đơn có kháng cáo không được chấp nhận nên phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

***Căn cứ:** - Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 166, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013;

- Điều 163, 164 Bộ luật Dân sự 2015;

- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

***Tuyên xử:** - Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

- Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2021/DS-ST ngày 28 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

1.1 Buộc bị đơn ông Huỳnh Văn L và bà Dương Thị N trả lại phần đất có diện tích 36.2 m² cho nguyên đơn Phạm Thị P. Được xác định tại vị trí A (phần tranh chấp) theo Trích đo địa chính số 43/TTKTTNMT ngày 19/7/2019 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ.

1.2 Ghi nhận sự tự nguyện của bà N và ông L tự tháo cuộn rào lưới trên phần đất đang tranh chấp để trả đất lại cho bà P.

(Kèm theo bản trích đo địa chính số 43/TTKTTNMT ngày 19/7/2019 của Trung tâm Kỹ thuật tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ)

1.3 Các bên được quyền thực hiện đăng ký, chỉnh lý biên động quyền sử dụng đất theo quy định chung của pháp luật.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và chi phí giám định: 5.886.000 đồng, buộc ông Huỳnh Văn L và bà Dương Thị N phải hoàn trả lại cho bà Phạm Thị P.

4. Về án phí:

4.1. Án phí sơ thẩm:

- Nguyên đơn Phạm Thị P được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu số 005909 ngày 15/02/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Ô Môn.

- Bị đơn ông Huỳnh Văn L và bà Dương Thị N phải nộp 300.000 đồng.

4.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông Huỳnh Văn L và bà Dương Thị N phải nộp 300.000 đồng. Chuyển tiền tạm ứng án phí bị đơn đã nộp là 300.000 đồng theo Biên

lai thu số 011647 ngày 12/5/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Ô Môn thành án phí, bị đơn đã thực hiện xong.

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, 7a, 7b 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.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân quận Ô Môn;
- Viện kiểm sát cùng cấp;
- Cơ quan Thi hành án dân sự quận Ô Môn;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(đã ký)

Hà Thị Phương Thanh