

**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: 180/2022/DS-PT

Ngày: 27 - 7 - 2022

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 Võ Bích Hải;

Các Thẩm phán:

Bà Phan Thị Tuyết Mai;

Ông Bùi Thanh Quốc.

- ***Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa:*** Bà Lê Ngọc Thư – 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 Lâm Thành Them - Kiểm sát viên.

Trong ngày 27 tháng 7 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm vụ án thụ lý số 90/2022/TLPT-DS ngày 04 tháng 5 năm 2022 về việc “*Tranh chấp ranh giới giữa các bất động sản liền kề*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 13/2022/DS-ST ngày 03/3/2022 của Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 190/2022/QĐ - PT ngày 07 tháng 7 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Bùi Thị H, sinh năm 1952; địa chỉ: Khu vực A, phường B, quận C, thành phố Cần Thơ (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Trương Thị N, sinh năm 1982; địa chỉ: Khu vực D, phường B quận C, thành phố Cần Thơ. (có mặt).

2. Bị đơn:

2.1 Ông Ngô Phước N2, sinh năm 1982; (vắng mặt)

2.2. Bà Võ Lê Thanh Tr, sinh năm 1980; (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Lưu Ngọc Tuấn, sinh năm 1966; địa chỉ: Khu vực E, phường C, quận C, thành phố Cần Thơ. (có mặt).

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

- 3.1 Bà Trương Thị Th, sinh năm 1971; (vắng mặt).
- 3.2 Ông Trương Thanh Ph, sinh năm 1974; (vắng mặt).
- 3.3 Ông Trương Minh H2, sinh năm 1876; (vắng mặt).
- 3.4 Bà Trương Ngọc N3, sinh năm 1983; (vắng mặt).
- 3.5 Bà Trương Ngọc Ph2, sinh năm 1986; (vắng mặt).
- 3.6 Bà Trương Ngọc H3, sinh năm 1988; (vắng mặt).
- 3.7 Ông Trương Minh Đ, sinh năm 1992; (vắng mặt).
- 3.8 Bà Trương Thị N, sinh năm 1982; (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Khu vực S, phường B, quận C, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp của bà Th, ông Ph, ông H2, bà N3, bà Ph2, bà H3, ông Đ là bà Trương Thị N, sinh năm 1982. (có mặt)

3.9 Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh thành phố Cần Thơ; địa chỉ: Số 12 đường F, phường G, quận H, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng

- Ông Lê Thượng L – Chuyên viên pháp lý; (vắng mặt)
- Ông Nguyễn Văn Th2 – Chuyên viên; (có mặt)
- Ông Vương Minh Tr2 – Phó giám đốc PGD Thốt Nốt; (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Khu vực I, phường C, quận C, thành phố Cần Thơ.

3.10 Ủy ban nhân dân quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ; (vắng mặt)

Trụ sở: Khu vực J, phường C, quận C, thành phố Cần Thơ.

Đại diện theo hợp pháp ông Đỗ Văn H4, sinh năm 1968- Chức vụ Phó trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ. (vắng mặt)

4. Người kháng cáo: Bà Bùi Thị H nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn có người đại diện ủy quyền bà Trương Thị N trình bày: Bà Bùi Thị H là chủ sử dụng thửa đất số 521, diện tích 212m², thửa đất số 2268, diện tích 200m², thửa đất số 2013, diện tích 100m² tổng diện tích 512m², loại đất ODT, CLN do bà Bùi Thị H đứng tên trên các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00976, 00296 và riêng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00127 (thửa đất 521) do bà H và chồng ông Trương Văn H5 chết năm 2011 cùng đứng tên chủ sử dụng, đất tọa lạc ấp L, xã K, huyện C, tỉnh Cần Thơ (nay thuộc khu vực A, phường B, quận C, Tp. Cần Thơ). Nguồn gốc đất do bà H nhận chuyển nhượng của các chủ đất cũ từ năm 2005 và được cấp giấy cho đến nay. Hiện các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này đang thế chấp vay vốn tại Ngân hàng thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam chi nhánh Cần Thơ đến nay chưa thanh toán.

Các thửa đất nêu trên giáp ranh với các thửa đất số 2014, 2269 do ông Ngô Phước N2, bà Võ Lê Thanh Tr đứng tên chủ sử dụng, các thửa đất có ranh thể hiện

tường nhà của ông N2, bà Tr có sẵn. Tuy nhiên đến năm 2010, ông N2, bà Tr tiếp tục xây dựng nhà lấn chiếm qua các thửa đất của bà H nhưng bà không phát hiện đến đầu tháng 02/2020 khi có nhu cầu đo đạc các thửa đất để lập thủ tục sang tên chuyển nhượng thì qua kiểm tra phát hiện phần đất bị thiếu diện tích do bị lấn chiếm nên các bên phát sinh tranh chấp. Vụ việc được Ủy ban nhân dân phường Thuận An hòa giải nhưng không thành nên khởi kiện đến Tòa án giải quyết.

Qua kết quả đo đạc thực tế thể hiện các thửa đất của bà H có tổng diện tích $513,7m^2$ so với giấy được cấp có tổng diện tích $512m^2$ tăng $1,7m^2$ nhưng kích thước chiều ngang phía sau giáp lối đi công cộng của thửa đất 2268 là 10,0m nhưng qua đo đạc chỉ còn lại $9,90m^2$ thiếu so với giấy được cấp 0,1m, trong khi thửa đất 2269 của bị đơn có chiều ngang 5,0m nhưng qua đo đạc $5,93m^2$ (chưa tính phần tranh chấp là 0,17m) là thừa so với diện tích trong giấy được cấp nên đã lấn qua đất của bà Huệ làm ảnh hưởng quyền lợi của bà.

Nay bà H khởi kiện yêu cầu buộc ông N2, bà Tr có trách nhiệm tháo dỡ tài sản trên đất để giao trả cho bà H phần đất lấn chiếm có diện tích qua đo đạc là $5,4m^2$ thuộc các thửa đất số 521, 2268, 2013. Ngoài ra, không có yêu cầu gì khác.

Người đại diện ủy quyền của bị đơn, ông Lưu Ngọc T trình bày: Ông Ngô Phước N2, bà Võ Lê Thanh Tr là chủ sử dụng các thửa đất số 2014, diện tích $200m^2$, thửa đất số 2269, diện tích $100m^2$, loại đất ODT, CLN, tổng diện tích $300m^2$ do bà Trúc đứng tên chủ sử dụng trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất tọa lạc khu vực M, phường B, quận C, Tp. Cần Thơ.

Đất có nguồn gốc được cha mẹ tặng cho ông N2, bà Tr sử dụng từ trước năm 2010 có hiện trạng căn nhà tạm bán nước giải khát và đến khoảng năm 2010 ông bà tiếp tục tiến hành xây dựng nhà kiên cố trên các thửa đất và sử dụng cho đến nay. Giáp ranh với các thửa đất của ông bà là các thửa đất số 521, 2268, 2013 của bà Bùi Thị H đứng tên chủ sử dụng. Quá trình sử dụng đất thì ông N2 sử dụng đúng ranh giới cụ thể và quá trình xây dựng nhà ông bà không lấn chiếm đất như bà H trình bày.

Qua kết quả đo đạc thể hiện của các thửa đất số 2014, 2269 của bị đơn có tổng diện tích $339,2m^2$ so với diện tích trong giấy được cấp $300m^2$ tăng $39m^2$. Lý do của việc tăng diện tích các thửa đất của bị đơn là do toàn bộ phần đất của bị đơn, nguyên đơn có nguồn gốc của gia đình bị đơn chuyển nhượng cho người mua, sau đó những người mua chuyển nhượng lại cho gia đình nguyên đơn, tuy giấy đất thể hiện kích thước nhưng khi thực tế không đo đạc cụ thể và khi bán giao theo hiện trạng sử dụng không đo đạc lại, mặt khác, toàn bộ đất nền gia đình bị đơn chuyển nhượng cho các người mua đều có kích thước: chiều ngang 5,0m nhưng thửa đất số 523 của ông Thái Văn H5 giáp thửa đất 2268 của bị đơn lại có kích thước 5,1m theo giấy cấp cho ông H2 là không đúng nên đây là nguyên nhân dẫn đến chiều ngang phía sau thửa đất 2268 của nguyên đơn bị thiếu 0,1m chứ bị đơn không lấn chiếm đất như nguyên đơn trình bày.

Nay qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bị đơn không đồng ý tháo dỡ tài sản để giao trả đất cho nguyên đơn vì bị đơn không lấn chiếm đất của nguyên đơn nên yêu cầu Tòa án bác khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1/ Ngân hàng thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam có đại diện ủy quyền ông Vương Minh Tr2 trình bày:

Ngân hàng có thể chấp các tài sản là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 521, diện tích 212m², thửa đất số 2268, diện tích 200m², thửa đất số 2013, diện tích 100m² tổng diện tích 512m², loại đất ODT, CLN do bà Bùi Thị H đứng tên trên các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00976, 00296 và riêng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00127 (thửa đất 521) do bà H và chồng ông Trương Văn H6 chết năm 2011 cùng đứng tên chủ sử dụng để đảm bảo cho khoản nợ vay đến nay chưa thanh toán. Qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ngân hàng không có ý kiến và yêu cầu giải quyết theo quy định pháp luật

2/Ủy ban nhân dân quận C, có người đại diện theo ủy quyền ông Đỗ Văn H5 trình bày như sau:

+ Đối với thửa đất 2268:

Năm 2005, quá trình hộ ông Võ Văn Ph3 chuyển nhượng 01 phần thửa đất 522 diện tích 200m² cho bà Bùi Thị H cho đến quá trình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số “H”00976 ngày 07 tháng 02 năm 2006 cho bà Lê Thị H tranh chấp hay khiếu nại gì có liên quan. Do vậy, việc Ủy ban nhân dân huyện C (trước đây) cấp cho bà Bùi Thị H là đúng theo quy định tại Điều 148 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 /10/ 2004 của Chính phủ.

+ Đối với thửa đất 521:

Năm 2005, quá trình bà Lê Thị H7 chuyển nhượng toàn bộ diện tích thửa đất 521 cho bà Bùi Thị H cho đến quá trình bà H được Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện C (trước đây) chỉnh lý ngày 01 tháng 7 năm 2005 tại trang 04 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số “H”00127 ngày 10 tháng 3 năm 2005 là chủ sử dụng đất là không tranh chấp hay khiếu nại gì có liên quan. Do vậy, việc chỉnh lý biến động tại trang 04 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số “H”00127 ngày 10 tháng 3 năm 2005 cho bà Bùi Thị H là đúng theo quy định tại Điều 143 và Điều 148 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ.

+ Đối với thửa đất 2013:

Năm 2004, quá trình bà Đỗ Diệu H8 chuyển nhượng hết diện tích thửa đất 2013 cho bà Bùi Thị H cho đến quá trình bà Bùi Thị H được Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện C (trước đây) chỉnh lý ngày 15 tháng 11 năm 2004 tại trang 04 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00296 ngày 27 tháng 01 năm 2003 là chủ sử dụng đất là không tranh chấp hay khiếu nại gì có liên quan. Do vậy, việc chỉnh lý biến động tại trang 04 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00296 ngày 27 tháng 01 năm 2003 cho bà Bùi Thị H là đúng theo quy định tại Điều 143 và Điều 148 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ.

+ Đối với thửa đất 2014:

Năm 2010, quá trình bà Lê Thị Đ tặng cho toàn bộ diện tích thửa đất 2014 cho bà con ruột là bà Võ Lê Thanh Tr cho đến quá trình bà Võ Lê Thanh Tr được

cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ00366 ngày 16 tháng 11 năm 2010 là không tranh chấp hay khiếu nại gì có liên quan. Do vậy, việc Ủy ban nhân dân quận C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ00366 ngày 16 tháng 11 năm 2010 cho bà Võ Lê Thanh Tr là đúng theo quy định tại Điều 152 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ.

+ Đối với thửa đất 2269:

Năm 2010, ông Võ Văn Ph3 tặng cho hết diện tích thửa đất 2269 cho con ruột bà Võ Lê Thanh Tr cho đến quá trình bà Võ Lê Thanh Tr được Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất chính lý ngày 24 tháng 3 năm 2010 tại trang 04 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ00046 ngày 01 tháng 3 năm 2010 là chủ sử dụng đất là không tranh chấp hay khiếu nại gì có liên quan. Do vậy, việc chỉnh lý biến động tại trang 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số C000046 ngày 01 tháng 3 năm 2010 cho bà Bùi Thị Huệ là đúng theo quy định tại Điều 152 Nghị định số 181/2004/NĐCP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ.

- Đối với nội dung “ *Nguyên nhân sự chênh lệch diện tích thực tế so với diện tích trong giấy được cấp cho các đương sự ?* ” thì Ủy ban nhân dân quận đã có ý kiến tại Công văn số 1616/UBND-NC ngày 01 tháng 6 năm 2021 về việc phối hợp phúc đáp các hồ sơ của Tòa án nhân dân quận. Do vậy, Tòa án nhân dân quận căn cứ vào Công văn số 1616/UBND-NC ngày 01 tháng 6 năm 2021 nêu trên để thực hiện.

Ngày 13/ 01/2022 Ủy ban nhân dân phường B có công văn số 18/UBND về việc phúc đáp cho Tòa án có nội dung như sau: *Việc đo đạc có sự chênh lệch diện tích của các thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất so với diện tích đo đạc thực tế hiện nay là do các cơ quan chuyên môn thực hiện. Vì vậy, nguyên nhân thay đổi tăng, giảm diện tích của các thửa đất này Ủy ban nhân dân phường không rõ.*

Theo yêu cầu của đương sự Tòa án tiến hành xem xét đo đạc, thẩm định tại chỗ xác định phần đất tranh chấp có diện tích 5,4m² (ký hiệu A) thể hiện tại Bản trích đo địa chính số 99/TTKTTNMT ngày 13/4/2021 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Tp. Cần Thơ thực hiện và trên đất tranh chấp có tài sản sau:

Các tài sản của bà Võ Lê Thanh Tr, ông Ngô Phước N2 gồm:

+ 01 phần căn nhà có kết cấu: Mái tole, vách gạch xây có trần, nền gạch men có diện tích: 0,1m x 21,5m = 2,15m²;

+ 01 phần căn nhà lầu có kết cấu: khung cột bê tông cốt thép, vách gạch xây, nền gạch men, mái bê tông cốt thép, diện tích: 0,17m x 18m = 3,06m²

+ 01 dãy nhà trọ có kết cấu: Mái tole, vách gạch xây, cột bê tông, nền gạch men, không trần, diện tích: 0,17m x 18m = 3,06m²

+ 01 phần gác lửng gỗ có diện tích: 0,17m x 18m = 3,06m².

Sau khi công bố kết quả đo đạc thực tế các thửa đất đến ngày 14/01/2021 nguyên đơn có đơn yêu cầu thực hiện lại việc đo đạc xem xét thẩm định tại chỗ với lý do: Bản trích đo địa chính nêu trên không xác định rõ kích thước, diện tích của từng thửa đất và tọa độ vị trí của từng thửa đất và phần móng căn nhà của bị đơn trên đất tranh chấp.

Ngày 25/3/2021 Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ có công văn số 69/TTKTTNMT – KTNV phúc đáp cho Tòa án có nội dung: *Do hiện trạng sử dụng đất trên thực địa hiện không còn ranh giới của từng thửa đất (đã được nguyên đơn, bị đơn gộp chung thành một phần đất) nên không thể xác định được ranh giới riêng biệt của từng thửa đất tranh chấp. Việc xác định tọa độ vị trí thửa đất và tọa độ vị trí của các ranh thửa đất tranh chấp thì không quy định trên bản đồ địa chính phải thể hiện tọa độ vị trí thửa đất và tọa độ các góc ranh thửa đất nên không thể cung cấp được.*

Tại bản án sơ thẩm số 13/2022/DS-ST ngày 03/3/2022 của Tòa án nhân dân quận C đã tuyên như sau:

1/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi Thị H về việc yêu cầu buộc bị đơn ông Ngô Phước N2, bà Võ Lê Thanh Tr phải có trách nhiệm tháo dỡ tài sản để trả lại cho nguyên đơn phần đất qua đo đạc có diện tích 5,4m² thuộc các thửa đất 521,2268, 2013 vì chưa đủ cơ sở.

2/ *Về chi phí tố tụng:* Chi phí đo đạc, thẩm định và định giá tài sản là 5.300.000 đồng. Nguyên đơn bà Bùi Thị H phải nộp số tiền 5.300.000 đồng nhưng khấu trừ số tiền đã nộp tạm ứng, công nhận nguyên đơn bà Huệ đã xong.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 13/3/2022, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn – Bà Trương Thị N kháng cáo cho rằng cấp sơ thẩm tuyên xử bị đơn không lấn chiếm 5.4m² đất của nguyên đơn là không đúng, vì đất của nguyên đơn chiều ngang 10m nay đo đạc chỉ còn 9.90m thiếu 0.10m, tổng diện tích thiếu là 5.4m². Đất của bị đơn chiều ngang 5.0m, đo đạc 5.93m, tổng diện tích dư là 39m² nên yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Bùi Thị H - bà Trương Thị N trình bày: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị xem xét buộc bị đơn phải trả lại diện tích đất đủ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Ngô Phước N, bà Võ Lê Thanh Tr- ông Lưu Ngọc T trình bày: Bị đơn không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. Trước đây khi thực hiện đo đạc cấp giấy chứng nhận cho các bên đo đạc thủ công, đo tay nên không chính xác. Nay theo kết quả đo đạc thực tế, đất của nguyên đơn chiều ngang phía trước dư, chiều ngang phía sau thiếu nhưng tổng

diện tích đất dư, nguyên đơn cho rằng bị đơn lấn đất nên đòi trả lại là không phù hợp. Hơn nữa, bị đơn đã xây dựng nhà cao tầng và ở ổn định, nên đề nghị xem xét giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ngân hàng thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam có đại diện ủy quyền ông Nguyễn Văn Thành trình bày: Ngân hàng có nhận thế chấp các tài sản là quyền sử dụng đất thửa đất số 521, diện tích 212m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ “H” 00127 cấp ngày 10/3/2005; thửa đất số 2268, diện tích 200m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ “H” 00976 cấp ngày 07/02/2006; thửa đất số 2013, diện tích 100m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ “H” 00296 cấp ngày 27/01/2003 tổng diện tích 512m², loại đất ODT, CLN do bà Bùi Thị Huệ đứng tên trên các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, riêng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00127 (thửa đất 521) do bà Huệ và chồng ông Trương Văn H6 chết năm 2011 cùng đứng tên, các thửa đất trên đảm bảo cho khoản nợ vay tại ngân hàng đến nay chưa thanh toán. Về việc tranh chấp của các đương sự thì ngân hàng không có ý kiến và yêu cầu giải quyết theo quy định pháp luật

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: Từ khi thụ lý theo thủ tục phúc thẩm và tại phiên tòa hôm nay, đương sự và Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung kháng cáo: Nhận thấy, nguồn gốc thửa đất 2268, 521, 2013 do nguyên đơn nhận chuyển nhượng của ông Ph3, bà H7, bà H8 và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tổng diện tích 512m², diện tích đo đạc thực tế 513,7m², chênh lệch tăng 1,7m² nhưng kích thước chiều ngang giảm 0,1m so với diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nguồn gốc đất thửa 2014, 2269 bị đơn nhận tặng cho từ bà Đ, ông Ph3 và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tổng diện tích 300m², đo đạc thực tế diện tích 339,2m², chênh lệch tăng 39,2m², trong đó kích thước chiều ngang tăng 0,93m so với diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nguyên đơn cho rằng, bị đơn lấn chiếm 0,1m nên yêu cầu giao trả. Xét thấy, nếu trừ 0,1m đang tranh chấp thì kích thước chiều ngang thửa đất của bị đơn vẫn thừa 0,83m so với diện tích được cấp giấy, chứng tỏ diện tích sử dụng thực tế không đúng với diện tích được cấp giấy. Từ khi nhận chuyển nhượng đến khi được cấp giấy chứng nhận, nguyên đơn không đo đạc kiểm tra thực tế. Đến khi bị đơn sửa chữa nhà, phía nguyên đơn chứng kiến nhưng không đo đạc để xác định lại ranh giới giữa hai bên. Đồng thời, nguyên đơn xác định ranh giới đất là bức tường có sẵn của bị đơn, bị đơn xác định bức tường hiện hữu được xây dựng đúng với thực tế sử dụng. Như vậy, chưa có cơ sở xác định bị đơn chiếm đất của nguyên đơn. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp. Đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 13/2022/DS-ST ngày 03/3/2022 của Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn khởi kiện bị đơn yêu cầu tháo dỡ tài sản để trả lại cho nguyên đơn phần đất có diện tích $5,4m^2$, bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì cho rằng không lấn chiếm đất của nguyên đơn nên phát sinh tranh chấp. Cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là “*Tranh chấp ranh giới giữa các bất động sản liền kề đất*” và yêu cầu này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận C theo quy định khoản 9 Điều 26, các Điều 35, 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 là có căn cứ.

[2] Về tố tụng: Về thủ tục kháng cáo của nguyên đơn bà Bùi Thị H thực hiện đúng theo quy định của pháp luật nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[3] Về nội dung kháng cáo của nguyên đơn: Căn cứ vào tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ và lời khai của các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án.

Xét thấy, các thửa đất số 521, 2268, 2013 có nguồn gốc do nguyên đơn bà Bùi Thị H và ông Trương Văn H6 (chết năm 2011) nhận chuyển nhượng cụ thể như sau: Thửa 2268, diện tích $200m^2$, loại đất ODT, tờ bản đồ số 06 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ “H” 00976 do UBND huyện Thốt Nốt cấp ngày 07/02/2006 mang tên bà Lê Thị H9 chỉnh lý sang tên bà Bùi Thị H ngày 08/3/2006; thửa 2013, diện tích $100m^2$, loại đất ODT, tờ bản đồ số 06 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00296 do UBND huyện C cấp ngày 27/01/2003 mang tên bà Đỗ Diệu H8 chỉnh lý sang tên bà Bùi Thị H ngày 15/11/2004; thửa 521, diện tích $212m^2$, loại đất ODT + CLN, tờ bản đồ số 06 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ “H” 00127 do UBND huyện C cấp ngày 10/03/2005 mang tên bà Lê Thị H9 chỉnh lý sang tên bà Bùi Thị H, ông Trương Văn H6 ngày 01/7/2005. Thời điểm chuyển nhượng đất và trong quá trình sử dụng đất nguyên đơn, bị đơn đều có ranh giới ổn định đến năm 2020 mới phát sinh tranh chấp do nguyên đơn kiểm tra và phát hiện kích thước chiều ngang bị thiếu so với giấy được cấp tại thửa đất 2268. Nguyên đơn và bị đơn tranh chấp diện tích theo kết quả đo đạc xác định là $5,4m^2$, nguyên đơn cho rằng chiều ngang phía sau giáp lối đi công cộng của thửa đất 2268 là 10,0m nhưng qua đo đạc thực tế chỉ còn lại 9,90m thiếu so với giấy được cấp 0,1m, trong khi thửa đất 2269 của bị đơn có chiều ngang 5.0m nhưng qua đo đạc 5.93m là thừa so với diện tích trong giấy được cấp nên đã lấn qua đất của nguyên đơn.

Bị đơn cho rằng qua đo đạc diện tích thửa đất các bên đều dư so với giấy được cấp và thời điểm năm 2010 bị đơn xây dựng nhà kiên cố theo đúng ranh giới thì nguyên đơn biết nhưng không tranh chấp cho đến năm 2020 mới phát sinh tranh chấp. Đất của bị đơn và nguyên đơn đều có nguồn gốc là của gia đình bị đơn chuyển nhượng cho người mua, sau đó những người mua chuyển nhượng lại cho gia đình nguyên đơn. Trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất tuy có thể hiện kích thước nhưng thực tế khi chuyển nhượng giao theo hiện trạng sử dụng không đo đạc lại nên việc thiếu diện tích đất của nguyên đơn không phải do bị đơn lấn chiếm.

Tại cấp sơ thẩm, Tòa án đã tiến hành thẩm định tài sản tranh chấp tại Bản trích đo địa chính số: 99/TTKTTNMT ngày 28/8/2020, kết quả xác định:

Các thửa đất của nguyên đơn có tổng diện tích 513,7m², tăng 1,7m².

Các thửa đất của bị đơn có tổng diện tích 339,2m², tăng 39,2m².

Xét thấy, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn thì thửa 2269 chiều ngang sau là 5m, nay đo đạc thực tế là 5.93m, nếu cho rằng bị đơn lấn đất thì trừ 0.1m thì vẫn dư 0.83m, diện tích sử dụng thực tế không đúng với diện tích trong giấy chứng nhận. Đồng thời đường đi công cộng giáp thửa 2269 của bị đơn, diện tích chiều ngang sau thể hiện trong giấy chứng nhận của bị đơn là 4m, qua đo đạc đường đi có chiều ngang sau giáp cạnh chiều ngang sau của thửa 2269 là 5m, có chỗ là 4.74m, nhận thấy về hình thể lối đi có thay đổi diện tích chiều ngang giảm dần ra quốc lộ 91. Đối chiếu với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho nguyên đơn và bị đơn thì kích thước các cạnh của các thửa đất, hiện trạng thực tế tại thời điểm đo đạc đã gộp thửa, diện tích đều thay đổi tăng, giảm so với giấy được cấp cho các đương sự.

Tại cấp sơ thẩm, các cơ quan nhà nước không có ý kiến về nguyên nhân thiếu và dư đất tại các cạnh của các thửa đất. Nhưng qua xem xét quá trình cấp giấy đất của các bên thì thấy rằng thời điểm cấp giấy cho các đương sự việc đo đạc được thực hiện bằng phương pháp thủ công, đơn giản nay Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên Môi trường thành phố Cần Thơ đo đạc bằng máy móc hiện đại, việc đo đạc xác định ranh giới của các đương sự và tứ cận liền kề của thửa đất nên có sự chênh lệch về kích thước các cạnh tăng hoặc giảm dẫn đến diện tích các thửa đất thay đổi so với giấy được cấp là sự thật khách quan.

[4] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn: Nguyên đơn căn cứ vào kích thước chiều ngang mặt sau của thửa đất số 2268 bị thiếu 0,1m để đòi bị đơn giao trả đất, tuy nhiên chiều ngang phía trước thửa đất này dư 0,15m và tổng diện tích của thửa đất tăng so với giấy được cấp là chưa phù hợp. Xét thấy, hiện trạng đất của nguyên đơn và bị đơn trước đây khi nhận chuyển nhượng chỉ thực hiện trên giấy tờ không kiểm tra đất hiện trạng thực tế so với giấy được cấp và thực hiện thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất không đo đạc lại chỉ dựa vào diện tích đã được công nhận trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thực hiện việc chuyển nhượng và chỉnh lý chuyển quyền sử dụng đất là không phù hợp với thực tế đang sử dụng. Qua đo đạc thực tế các thửa đất nguyên đơn, bị đơn sử dụng đều đã gộp thửa và diện tích các cạnh thay đổi nhưng tổng diện tích dư so với giấy được cấp. Về phía bị đơn sau khi nhận chuyển nhượng đất thì gia đình bị đơn vẫn giữ hiện trạng ranh đất và đến năm 2010 bị đơn tiến hành xây dựng nhà ở kiên cố và ở ổn định cho đến nay gia đình nguyên đơn có biết và chứng kiến nhưng không tranh chấp hay khiếu nại. Tại biên bản hòa giải ngày 18/3/2020, nguyên đơn xác định các thửa đất có ranh là bức tường nhà có sẵn của bị đơn, phía bị đơn xác định bức tường ranh được xây dựng đúng với diện tích sử dụng. Theo quy định tại các Điều 175, Điều 266 Bộ luật dân sự năm 2015, có cơ sở xác định mốc giới giữa các thửa đất theo hiện trạng các bên đang sử dụng thực tế là ranh giới giữa các thửa đất là phù hợp.

Từ cơ sở trên, nhận thấy quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tại phiên tòa đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là có căn cứ, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử. Do đó, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[5] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; đo đạc và định giá tài sản là 5.300.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu chi phí này theo quy định pháp luật, nguyên đơn đã nộp tạm ứng và chi xong.

[6] Về án phí dân sự:

[6.1] Án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí không có giá ngạch. Tuy nhiên, nguyên đơn thuộc trường hợp người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định pháp luật.

[6.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Do bà Bùi Thị H là người cao tuổi nên thuộc trường hợp được miễn.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Bùi Thị H; Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi Thị H về việc yêu cầu buộc bị đơn ông Ngô Phước N2, bà Võ Lê Thanh Tr phải có trách nhiệm tháo dỡ tài sản để trả lại cho nguyên đơn phần đất qua đo đạc có diện tích 5,4m² thuộc các thửa đất 521, 2268, 2013 vì chưa đủ cơ sở.

2. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ; đo đạc và định giá tài sản là 5.300.000 đồng (năm triệu ba trăm nghìn đồng) do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên nguyên đơn bà Bùi Thị H phải chịu số tiền này được khấu trừ số tiền đã nộp tạm ứng, công nhận nguyên đơn bà H đã thực hiện xong.

3. Về án phí dân sự:

3.1 Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Bùi Thị H được miễn do thuộc trường hợp người cao tuổi.

3.2 Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Bùi Thị H được miễn.

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 quy định tại các Điều 6, 7, 7a và Điều 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:

- VKSND thành phố Cần Thơ;
- Cục THADS thành phố Cần Thơ;
- TAND quận Thốt Nốt;
- Chi cục THADS quận Thốt Nốt;
- Văn phòng;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Võ Bích Hải