

TÒA ÁN NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
THÀNH PHỐ CẦN THƠ **Độc Lập – Tự Do – Hạnh Phúc**

Bản án số: **28/2022/DS-PT**

Ngày 18/02/2022

V/v: “*Tranh chấp ranh giới*

Bất động sản liền kề”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

- Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông **Nguyễn Văn Hải**

- Các thẩm phán: Bà **Hà Thị Phương Thanh**

Ông **Võ Bảo Anh**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Nguyễn Ngọc Huyền** - 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 **Trần Thanh Vũ** - Kiểm sát viên.

Trong ngày 18/02/2022 tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 199/2021/TLPT-DS ngày 12/10/2021 về việc: “*Tranh chấp ranh giới giữa các bất động sản liền kề*”.

Do bản án Dân sự sơ thẩm số: 63/2021/DS-ST ngày 08/7/2021 của Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt có kháng cáo. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 303/2021/QĐ-PT ngày 15/10/2021, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **Huỳnh V.U.**, sinh năm 1967 (có mặt)

Địa chỉ: KV T. 1, phường T.H., quận Thốt Nốt, Tp. Cần Thơ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Đặng Trúc Ph. – Trợ giúp viên pháp lý – Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước thành phố Cần Thơ (có mặt).

Bị đơn: Bà **Huỳnh N.H.**, sinh năm 1954 (có mặt)

Địa chỉ: KV T. 1, phường T.H., quận Thốt Nốt, TP. Cần Thơ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông **Trần Văn K.**, sinh năm 1980 (có mặt)

2/ Bà **Nguyễn Thị Đ.**, sinh năm 1985 (vắng mặt)

3/ Bà **Phan Thị C.**, sinh năm 1967 (có mặt)

4/ Bà **Bùi Thị Ngọc M.**, sinh năm 1994 (vắng mặt)

5/ Ông **Huỳnh Hữu Th.**, sinh năm 1994 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: KV T. 1, P. T.H., quận Thốt Nốt, Tp.Cần Thơ. Người kháng cáo: Ông Huỳnh V.U..

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Huỳnh V.U. trình bày: Ông được Ủy ban nhân dân huyện Thốt Nốt (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00059 ngày 23/4/2008 tại thửa đất số 674, tờ bản đồ số 06, diện tích 500m², loại đất: ONT, đất tọa lạc ấp T. 1, xã T.H., huyện Thốt Nốt (cũ), tỉnh Cần Thơ (nay thuộc khu vực T. 1, phường T.H., quận Thốt Nốt, TP.Cần Thơ). Nguồn gốc đất là do ông Huỳnh Văn Thân chết để lại cho sử dụng đến nay.

Thửa đất số 674 của ông và thửa đất số 1206 của bị đơn bà Huỳnh N.H. từ trước đến nay chưa có ranh cụ thể. Vào năm 2018 ông và bà T. đã đồng ý đo đạc lại đất của các bên để sử dụng ổn định và Ban khu vực T. 1 có lập Biên bản hòa giải ngày 31/10/2018. Ngày 28/7/2019, bà T. và con là Trần Văn K. âm thầm đào đất lấn qua phần đất của ông có kích thước chiều ngang khoảng 2,0m nên ông trình báo chính quyền địa phương để giải quyết và Ủy ban nhân dân phường T.H. đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Ngày 29/6/2020 Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ phần đất tranh chấp thể hiện tại Bản trích đo địa chính số 94 ngày 21/8/2020 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ thì thửa đất 674 của ông có diện tích 526,8m² tăng 26,8m² là do quá trình đo đạc ông xác định ranh không chính xác dẫn đến cán bộ đo đạc đo luôn phần diện tích con mương khoảng 100m² mà ông đã mua của ông Huỳnh Ngọc Giáp (cha của bà T., ông Giáp đã chết) vào năm 2000 nên có sự chênh lệch tăng diện tích.

Nay ông yêu cầu buộc bị đơn bà Huỳnh N.H. có trách nhiệm tháo dỡ các tài sản trên đất để giao trả cho ông phần đất tranh chấp có diện tích 3,4m² thuộc thửa đất số 674 do ông đứng tên chủ sử dụng đất. Đối với phần diện tích tăng 26,8m² tại thửa đất 674 thì ông không yêu cầu công nhận cho ông sử dụng để Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Bị đơn bà Huỳnh N.H. trình bày: Bà được Ủy ban nhân dân huyện Thốt Nốt (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000455 ngày 01/02/2001 tại thửa đất số 1206, diện tích 256m², loại đất: T (80m²) và LNK (176m²) và thửa đất số 1207, diện tích 248m², loại đất LNK, cùng tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc ấp T. 3, xã Thuận Hưng, huyện Thốt Nốt (cũ), tỉnh Cần Thơ (nay thuộc khu vực T. 1, phường T.H., quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ).

Nguồn gốc đất là do bà nhận tặng cho từ cha là ông Huỳnh Ngọc Giáp (đã chết), sau đó bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên và sử dụng cho đến nay.

Quá trình sử dụng đất tiếp giáp thửa đất 1206 của bà là thửa đất số 674 của ông Huỳnh V.U. và giữa hai thửa đất từ trước đến nay chưa có ranh cụ thể. Đến năm 2007 bà được cha cho thêm phần đất phía sau nên bà có kêu ông U. ra để xác định ranh đất giữa các bên, khi đó ông U. đã thống nhất ranh phía sau là trụ đá tiếp giáp với đất của ông U. và bà làm hàng rào cho đến nay.

Nay qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bà không đồng ý trả đất cho nguyên đơn, lý do bà không có lần chiếm đất của nguyên đơn vì qua đo đạc đất của bà thiếu diện tích $59,2m^2$ so với giấy bà được cấp. Do đó, bà phản tố yêu cầu công nhận cho bà được sử dụng phần đất tranh chấp qua đo đạc diện tích $3,4m^2$ tại thửa đất số 1206 theo đúng hiện trạng ranh đất bà đang sử dụng.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn K. trình bày: Ông là con ruột của bà Huỳnh N.H.. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông thống nhất với ý kiến của bà T. trình bày, bà không ý kiến gì khác.

Người có quyền và nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị C., Bùi Thị Ngọc M., ông Huỳnh Hữu Th.: thống nhất lời trình bày của ông U..

Người có quyền và nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị Đ.: Bà Đ. là vợ ông K. là con dâu của bà Huỳnh N.H. thống nhất lời trình bày của bà T..

Do không thương lượng được cách giải quyết nên vụ kiện được đưa ra xét xử. Tại bản án dân sự sơ thẩm 63/DSST ngày 08/7/2021 của Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt đã tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh V.U. về việc buộc bị đơn bà Huỳnh N.H. có trách nhiệm tháo dỡ các tài sản trên đất để giao trả cho nguyên đơn phần đất tranh chấp có diện tích $3,4m^2$ thuộc thửa đất số 674 do ông đứng tên chủ sử dụng đất vì chưa đủ cơ sở.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Huỳnh N.H..

Công nhận cho bị đơn bà Huỳnh N.H. được quyền sử dụng phần đất có diện tích $3,4m^2$ (ký hiệu A), loại đất T, thuộc thửa đất số 1206, tờ bản đồ số 06 do hộ bà Huỳnh N.H. đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000455 ngày 01/02/2001, đất tọa lạc khu vực T. 1, phường T.H., quận Thốt Nốt, Tp. Cần Thơ, hiện đất do bà đang quản lý sử dụng.

Vị trí, kích thước phần đất có diện tích $3,4m^2$ (ký hiệu A) được xác định theo Bản trích đo địa chính số 94/TTKTTNMT ngày 21/8/2020 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường TP.Cần Thơ thực hiện (*Đính kèm*).

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục điều chỉnh lại hình thể và diện tích thửa đất nêu trên như hiện trạng sử dụng thực tế theo quy định.

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

Không đồng ý với bản án của Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt đã tuyên xử ông Huỳnh V.U. đã kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông U. là ông Đặng Trúc Ph. trình bày: Ông U. được Ủy ban nhân dân quận Thốt Nốt cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 674, hai thửa đất không có ranh giới cụ thể. Diện tích tranh chấp là $3,4m^2$.

Xét phần tranh chấp này thì ông U. cho rằng: Trước đây ông có chuyển nhượng của ông Giáp $100m^2$ bằng giấy tay nay đã thất lạc. Nếu tính luôn phần diện tích mua thêm này thì diện tích đất ông lại thiếu chứ không dư theo biên bản đo đạc. Diện tích bị đơn sử dụng cũng dồi dư. Do đó, buộc bà T. phải trả lại diện tích tranh chấp là $3,4m^2$ cho ông.

Bà C. trình bày: Vợ chồng bà có chuyển nhượng của ông Giáp $100m^2$ nhưng bằng giấy tay nay bị thất lạc. Do đó, nếu cộng thêm $3,4m^2$ vẫn bị thiếu.

Bà T. không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà đề nghị giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt.

Vị đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm:

Quá trình thụ lý và giải quyết, thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về nội dung: Đất của nguyên đơn dồi dư theo biên bản đo đạc. Do đó, không có cơ sở nói bị đơn lấn đất của nguyên đơn. Nguyên đơn khởi kiện nhưng không có chứng cứ chứng minh nên Tòa án cấp sơ thẩm bác đơn khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1, Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về thủ tục tố tụng dân sự*: Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh V.U., yêu cầu phản tố của bị đơn bà Huỳnh N.H., Hội đồng xét xử xác định quan hệ tranh chấp: “*Tranh chấp ranh giới bất động sản liền kề*”. Căn cứ Điều 26, Điều 35 và Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự thì vụ án thuộc

thẩm quyền của Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt nhưng có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt hoặc đã được triệu tập hợp lệ nên Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 227, Điều 228, Điều 294 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] *Về nội dung giải quyết vụ án:* Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Nguyên đơn yêu cầu buộc bị đơn tháo dỡ các tài sản trên đất để giao trả phần đất tranh chấp có diện tích 3,4m² nhưng bị đơn không đồng ý nên phát sinh tranh chấp.

Căn cứ theo Bản trích đo địa chính của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ (không tính phần diện tích tranh chấp) thì thấy thửa đất số 674 của nguyên đơn có tổng diện tích 526,8m² so giấy được cấp 500m² tăng diện tích 26,8m² còn thửa đất số 1206 của bị đơn có diện tích 196,8m² so với giấy được cấp 256m² thiếu diện tích 59,2m². Nguyên đơn cho rằng có diện tích dôi dư là lúc đo đạc bao trùm luôn phần diện tích 100m² thuộc thửa đất số 675 mà ông đã chuyển nhượng của ông Huỳnh Ngọc Giáp bằng giấy tay từ năm 2000 sử dụng đến nay.

Xét thấy quá trình đo đạc, thẩm định đất tranh chấp thì ranh giới thửa đất 674 do ông U. xác định với sự thống nhất của tứ cận, cán bộ đo đạc đã thực hiện đúng theo hiện trạng sử dụng đất. Thửa 674 có diện tích 500m² nhưng khi đo đạc lại dôi dư 26,8m². Nguyên đơn cho rằng có chuyển nhượng đất của ông Huỳnh Ngọc Giáp 100m² nhưng không có giấy tờ chứng minh nên yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận. Bản án sơ thẩm tuyên là có cơ sở.

[3] *Về yêu cầu phản tố của bị đơn:* Qua kết quả đo đạc thì thấy thửa đất số 1206 của bị đơn có diện tích 196,8m² so với giấy được cấp diện tích 256m² thiếu diện tích 59,2m² và từ khi nhận chuyển nhượng cho đến nay, bị đơn sử dụng đúng hiện trạng đất từ chủ đất cũ giao cho bị đơn và nguyên đơn thừa nhận giữa các thửa đất tranh chấp trước nay đều không có ranh giới ổn định.

Quá trình sử dụng đất các bên có phát sinh tranh chấp và được Ủy ban nhân dân phường T.H. hòa giải thể hiện tại “*Biên bản về việc xác định ranh đất*” lập ngày 23/8/2019 giữa nguyên đơn và bị đơn đã thống nhất với nhau về ranh đất nên bị đơn đã tiến hành xây dựng hàng rào kiên cố và đang quản lý sử dụng đến nay nên có cơ sở xác định mốc giới giữa các thửa đất theo hiện trạng các bên đang sử dụng thực tế là ranh giới để ổn định diện tích các thửa đất là đúng theo quy định tại các Điều 175, 176 Bộ luật Dân sự năm 2015. Từ đó, có cơ sở xác định phần đất tranh chấp diện tích 3,4m² thuộc thửa đất 1206 của bị đơn là phù hợp.

[4] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản: Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông U. đã nộp tạm ứng tổng số tiền 7.500.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên ông U. phải chịu chi phí theo quy định tại các Điều 157, 165 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí không có giá ngạch theo quy định tại Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[6] Án phí phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của ông U. không được chấp nhận nên ông U. phải chịu theo quy định.

[7] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa là có cơ sở chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào:

- Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 91, Điều 147, Điều 157, Điều 165, 228, Điều 294, Khoản 1, Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.
- Các Điều 164, 166, 175, 176 Bộ luật Dân sự năm 2015.
- Các Điều 166, 170, 202, 203 Luật Đất đai năm 2013.
- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban thường vụ Quốc hội khóa 14; quy định về mức thu, miễn, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Huỳnh V.U.. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

1/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh V.U. về việc buộc bị đơn bà Huỳnh N.H. có trách nhiệm tháo dỡ các tài sản trên đất để giao trả cho nguyên đơn phần đất tranh chấp có diện tích 3,4m² thuộc thửa đất số 674 do ông đứng tên chủ sử dụng đất.

2/ Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Huỳnh N.H..

Công nhận cho bị đơn bà Huỳnh N.H. được quyền sử dụng phần đất có diện tích 3,4m² (ký hiệu A), loại đất T, thuộc thửa đất số 1206, tờ bản đồ số 06 do hộ bà Huỳnh N.H. đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000455 ngày 01/02/2001, đất tọa lạc khu vực T. 1, phường T.H., quận Thốt Nốt, Tp. Cần Thơ, hiện đất do bà đang quản lý sử dụng.

Vị trí, kích thước phần đất có diện tích 3,4m² (ký hiệu A) được xác định theo Bản trích đo địa chính số 94/TTKTTNMT ngày 21/8/2020 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ thực hiện (Đính kèm).

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục điều chỉnh lại hình thể và diện tích thửa đất nêu trên như hiện trạng sử dụng thực tế theo quy định.

3/ *Về chi phí tố tụng:* Chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tổng số tiền là 7.500.000 đồng. Nguyên đơn ông Huỳnh V.U. phải có trách nhiệm nộp số tiền 7.500.000 đồng nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng 7.500.000 đồng mà ông đã nộp tại Tòa án, công nhận ông U. đã nộp xong.

4/ *Về án phí dân sự sơ thẩm:* Nguyên đơn ông Huỳnh V.U. phải nộp số tiền 300.000 đồng án phí nhưng được khấu trừ số tiền 300.000 đồng mà ông đã nộp tạm ứng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2019/011915 ngày 19/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ (công nhận ông U. đã nộp xong án phí).

5/ *Về án phí dân sự phúc thẩm:* Ông Huỳnh V.U. chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Chuyển tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 002885 ngày 29/7/2021 tại Chi cục thi hành án Dân sự quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ thành tiền án phí. Ông U. đã nộp xong.

Bản án này là phúc thẩm có hiệu lực thi hành ngay.

Trong trường hợp bản án được thi hành theo qui 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, Điều 7a, Điều 7b và Điều 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”./.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND TPCT;
- TAND Q.Thốt Nốt;
- THADS Q.Thốt Nốt;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Nguyễn Văn Hải