

**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: **171/2021/DS-PT**

Ngày: 17/12/2021

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 Trương Thị Liên.

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: Bà Nguyễn Thị Thủy - Kiểm sát viên.

Trong ngày 17 tháng 12 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 144/2021/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: 10/2021/DSST ngày 28 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Thạnh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 362/2021/QĐPT-DS ngày 30 tháng 11 năm 2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Lê Văn D.** sinh năm: 1962.

Bà **Phan Thị N.** sinh năm: 1963.

Anh **Lê Thành T.** sinh năm: 1992.

Địa chỉ: ấp H, xã P, huyện S, tỉnh An Giang.

Cùng ủy quyền tham gia tố tụng cho anh Trần Văn A. sinh năm: 1990. Địa chỉ: A đường V, phường L, quận K, thành phố Cần Thơ (*văn bản ủy quyền ngày 17/10/2018*).

2. Bị đơn: Bà **Lê Thị Kim C.** sinh năm: 1966.

Bà **Lê Thị Tuyết Ng.** sinh năm: 1964. Ủy quyền cho anh Trần Bảo D. sinh năm: 1989 (*văn bản ủy quyền ngày 24/6/2021*).

Địa chỉ: ấp L, xã T, huyện V, thành phố Cần Thơ.

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

- Bà **Lê Thị V.** sinh năm: 1960. Địa chỉ: ấp L, xã T, huyện V, thành phố Cần Thơ. Ủy quyền tham gia tố tụng cho bà C (*văn bản ủy quyền ngày 16/5/2019*).

- Ủy ban nhân dân huyện V.

4. Người kháng cáo: Bị đơn bà Lê Thị Kim C, bà Lê Thị Tuyết Ng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Nguyên đơn thông qua người đại diện theo ủy quyền anh Trần Văn A trình bày:*

Nguyên đơn là chủ sử dụng thửa đất 1188, diện tích 280m², tọa lạc tại ấp L, xã T, huyện V, thành phố Cần Thơ, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01772 ngày 05/9/2008. Liên kế đất của nguyên đơn là phần đất của bị đơn do bà Lê Thị Kim C, bà Lê Thị Tuyết Ng sử dụng. Khi bị đơn xây dựng nhà, đã lấn chiếm qua đất nguyên đơn ngang khoảng 12m, dài 10m. Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu các bị đơn trả lại diện tích đất lấn chiếm theo đo đạc là: phần bà C 13,5m²; bà Ng 13,5m².

** Bị đơn và người liên quan bà Lê Thị V thông qua người đại diện bà Lê Thị Kim C trình bày:*

Cụ Trần Thị K (chết năm 2012) là mẹ của các bà, là chủ sử dụng thửa đất 725, diện tích 173m²(T) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000042 ngày 08/10/1993. Bà và bà Ng ở trên thửa đất này cùng với mẹ từ trước năm 1975, sau khi mẹ chết thì hai bà vẫn tiếp tục sử dụng đất cho đến nay. Bị đơn xác định không lấn chiếm đất của nguyên đơn, căn nhà mà bà đang ở đã tồn tại khi mẹ của các bà còn sống. Sau này, bà và bà Ng xây lại mới nhưng không nhớ rõ năm nào. Năm 2015 Nhà nước có thu hồi diện tích 10,7m² để mở rộng Quốc lộ 80 và đã được ghi nhận chỉnh lý biến động. Qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, các bà không đồng ý, vì không lấn chiếm đất của nguyên đơn.

** Ủy ban nhân dân huyện V thông qua người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Văn D trình bày:*

+ Thửa đất 725, diện tích 173m² (T), tờ bản đồ số 02, ấp L, xã T, huyện N (nay là huyện V) do bà Trần Thị K kê khai đăng ký trên Sổ Mục kê đất đai và Sổ Đăng ký ruộng đất lập năm 1989 - 1990, được UBND huyện N (cũ) cấp giấy chứng nhận QSDĐ số 000042 ngày 08/10/1993 cho bà Trần Thị K đứng tên. Ngày 28/5/2015 UBND huyện V ban hành Quyết định số 2261/QĐ-UBND về việc thu hồi quyền sử dụng đất thửa số 725, diện tích 10,7m² (ONT) để xây dựng Cầu B, xã T.

+ Tương tự, thửa đất số 909, diện tích 1.584 (T-LNK) do ông Lê Văn D kê khai đăng ký trên Sổ Mục kê đất đai và Sổ Đăng ký ruộng đất lập năm 1989 - 1990, được UBND huyện N (cũ) cấp giấy chứng nhận QSDĐ số 000153 ngày 08/10/1993 cho ông Lê Văn D đứng tên. Năm 2008 hộ ông D lập thủ tục đo đạc điều chỉnh diện tích, công nhận hạn mức đất ở và xin tách thửa 909. Khi đo đạc thực tế ngày 07/5/2008, thửa đất 909 phía hướng về Quốc lộ 80 có 09 hộ ký tên xác nhận ranh (gồm: Nguyễn Bé H, Thái Ngọc Th, Nguyễn Thanh Dg, Đoàn Phú H, Lê Văn V, Dương Ngọc Đ, Dương Ngọc T, Huỳnh Văn L, Nguyễn Văn T), đồng thời được UBND xã T xác nhận. Sau đó UBND huyện T chấp thuận Tờ trình số 378/TTr-PTNMT ngày 14/8/2008 của Phòng Tài nguyên và Môi trường, diện tích đo đạc thực tế thửa đất 909 là 1.607m² (ONT: 600m²; CLN: 1.007m²) chênh lệch tăng 23m² so với giấy chứng nhận QSDĐ đã cấp trước đó; sau khi trừ diện tích đường giao thông nông thôn 47m², diện tích còn lại 1.560m² (ONT: 600m²;

CLN: 960m²). Cùng thời điểm này, hộ ông D lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nhiều người khác và sau đó được UBND huyện T cấp lại các giấy chứng nhận QSDĐ như sau:

- Giấy chứng nhận QSDĐ số H01773 ngày 05/9/2008 cho hộ ông Lê Văn D và vợ Phan Thị N tại thửa số 909, diện tích 439m² (ONT: 230m²; CLN: 209m²), tờ bản đồ số 02, ấp L, xã V, huyện T. Trong đó, có 140m² nằm trong phạm vi hành lang lộ giới Quốc lộ 80.

- Giấy chứng nhận QSDĐ số H01772 ngày 05/9/2008 cho hộ ông Lê Văn D và vợ Phan Thị N tại thửa số 1188 (tách ra từ thửa 909), diện tích 280m² (ONT: 230m²; CLN: 50m²). Trong đó, có 73m² nằm trong phạm vi hành lang lộ giới Quốc lộ 80.

Như vậy, việc UBND huyện T cấp giấy chứng nhận QSDĐ số H01772 ngày 05/9/2008 cho hộ ông Lê Văn D và vợ Phan Thị N tại thửa đất số 1188 (tách ra từ thửa 909), diện tích 280m² (ONT: 230m²; CLN: 50m²) là đúng đối tượng và trình tự, thủ tục quy định của pháp luật.

+ Hình thể thửa đất 725 theo giấy chứng nhận QSDĐ của bà Trần Thị K có tiếp giáp thửa đất 909 của ông Lê Văn D là đúng. Tuy nhiên, hình thể thửa đất 909 của ông D theo giấy chứng nhận QSDĐ lại không ghi tiếp giáp với thửa đất 725. Nguyên nhân do tỷ lệ bản vẽ khi cấp giấy chứng nhận cho ông D thể hiện 1/5000 (giấy chứng nhận ghi tỷ lệ 1/1000 là không chính xác); còn tỷ lệ bản vẽ khi cấp giấy chứng nhận cho bà Trần Thị K thể hiện 1/500 (giấy chứng nhận ghi tỷ lệ 1/5000 là không chính xác).

Vụ việc hòa giải không thành nên Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Thạnh đưa ra xét xử; tại Bản án sơ thẩm số: 10/2021/DS-ST ngày 28/4/2021 đã tuyên:

Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. Buộc bị đơn bà Lê Thị Kim C, bà Lê Thị Tuyết Ng có trách nhiệm giao trả cho hộ gia đình nguyên đơn (ông Lê Văn D, bà Phan Thị N, anh Lê Thành T) quyền sử dụng đất, cụ thể:

+ Bà Lê Thị Kim C 10,2m² {(cạnh chiều ngang phía trước giáp với đất của bà C đang sử dụng là 4,51m; cạnh chiều ngang phía sau giáp đất ông D đang sử dụng là 4,51m; cạnh chiều dài bên phải từ Quốc 80 nhìn vào 2,27m; cạnh chiều dài bên trái là 2,28m); (một phần diện tích thuộc phần C được ghi nhận theo Bản trích đo địa chính số 65/TTKTTNMT ngày 15/12/2020 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ)}.

+ Bà Lê Thị Tuyết Ng 10,3m² {(cạnh chiều ngang phía trước giáp với đất của bà Ng đang sử dụng là 4,51m; cạnh chiều ngang phía sau giáp đất ông D đang sử dụng là 4,51m; cạnh chiều dài bên phải từ Quốc 80 nhìn vào 2,28m; cạnh chiều dài bên trái giáp căn nhà của bà C là 2,30m); (một phần diện tích thuộc phần D được ghi nhận theo Bản trích đo địa chính số 65/TTKTTNMT ngày 15/12/2020 nói trên)}.

Buộc bà Ng có trách nhiệm chặt đốn bỏ 01cây mận, 01 cây sa kê và tháo dỡ một trại tạm phía sau nhà bà Ng (chiều ngang 2,6m x dài 2,5m; kết cấu: mái lợp tôn, đỡ mái khung gỗ tạp, cột đá, nền xin măng) để giao trả lại đất trống cho nguyên đơn sử dụng.

Công nhận nguyên đơn tự nguyện giao cho các bị đơn bà Ng, bà C được sử dụng diện tích đất tranh chấp còn lại 6,5m² (phần có nhà ở của các bị đơn)

Các đương sự tự liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để xin điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho phù hợp với kích thước, diện tích đất đang sử dụng theo quy định của pháp luật về đất đai.

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

Ngày 08/5/2021 bị đơn bà Lê Thị Kim C, bà Lê Thị Tuyết Ng kháng cáo yêu cầu phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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 thể hiện bị đơn có lấn chiếm đất của nguyên đơn, án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Bị 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] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu các bị đơn là người sử dụng đất liền kề phải trả lại đất lấn chiếm giáp ranh của nguyên đơn, phần mỗi người lấn chiếm 13,5m². 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.

*** Về nội dung:** Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn kháng cáo yêu cầu bác khởi kiện của nguyên đơn. Xét kháng cáo thấy rằng, căn cứ vào các tài liệu chứng cứ đã được thu thập hợp pháp có trong hồ sơ thể hiện:

[2] Theo giấy chứng nhận QSDĐ số H01772 ngày 05/9/2008 của phía nguyên đơn được cấp (thửa 1188) có diện tích 280m² (ONT: 230m²; CLN: 50m²; Trong đó, có 73m² nằm trong phạm vi hành lang lộ giới Quốc lộ 80). Đối chiếu kết quả đo đạc theo Bản trích đo địa chính số 65/TTKTTNMT ngày 10/12/2020. thể hiện nguyên đơn đang sử dụng 245,6m² (chưa tính diện tích tranh chấp) thiếu 34,4m² so với diện tích trong giấy.

Còn theo giấy chứng nhận QSDĐ số 000042 ngày 08/10/1993 của phía bị đơn được cấp (thửa 725) có diện tích 173m². Năm 2015 UBND huyện Vĩnh Thạnh có Quyết định số 2261/QĐ-UBND ngày 28/5/2015 thu hồi diện tích 10,7m² thuộc một phần thửa 725 để xây dựng cầu Bờ Ao. Do đó, diện tích đất của phía bị đơn đã được chỉnh lý lại ngày 22/7/2015 còn 162,3m². Đối chiếu kết quả đo đạc theo Bản trích đo địa chính số 65/TTKTTNMT. thể hiện bị đơn đang sử dụng 107,4m² (chưa tính diện tích tranh chấp) thiếu 54,9m² so với diện tích trong giấy.

Như vậy, phần đất các bên sử dụng đều thiếu so với diện tích được cấp giấy. Vì vậy Hội đồng xét xử căn cứ vào các tài liệu, 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.

[3] Xét các thửa đất có vị trí mặt tiền giáp Quốc lộ 80 liền kề nhau gồm: thửa 723 do bà Lê Thị T sử dụng (ông Nguyễn Văn C đứng tên giấy diện tích 95m²);

thửa 724 do ông Nguyễn Bé H sử dụng (ông Nguyễn Hữu T đứng tên giấy diện tích 92m²); liền kề là thửa 725 của bị đơn; kế tiếp là thửa 726 do ông Thái Ngọc T sử dụng (ông Trương Thế T đứng tên giấy diện tích 93m²). Sau nhiều lần Nhà nước mở rộng lộ giới, các hộ này phải di dời nhà ra phía sau, chiều dài của các thửa đất này cũng có sự thay đổi còn lại từ 09m - 10m (tính từ lề Quốc lộ 80 trở vào) và chiều ngang từ 4,5m - 5m ngắn hơn so với ban đầu. Và thực tế diện tích các thửa 723, 724, 726 đều giảm khoảng ½ còn lại từ 45m² - 50m². Do đó, thửa 725 của bị đơn tương tự cũng bị giảm 54,9m² so với diện tích trong giấy là nguyên nhân từ đây.

Mặt khác, điểm cuối cạnh chiều dài (tính từ Quốc lộ 80 trở vào) của các thửa 723, 724, 725, 726 được thể hiện trên lược đồ giải thửa của các giấy chứng nhận QSDĐ được cấp tương đối ngang bằng nhau (kích thước thực tế còn lại khoảng từ 9m - 10m) điều này cũng phù hợp với Biên bản xác nhận ranh giới, mốc giới thửa đất lập ngày 07/5/2008 (BL 167) ranh giữa các thửa đất này với thửa 1188 (cũ 909) là một đường thẳng, không gấp khúc. Trong khi các bị đơn đang sử dụng thửa 725 (không tính phần tranh chấp) có cạnh chiều dài lần lượt là 11,7m và 12,16m, nếu tính phần tranh chấp 27m² thuộc thửa 725 thì hình thể các thửa đất và đường ranh giáp thửa 1188 bị gấp khúc là không phù hợp.

[4] Như đã viện dẫn, mặc dù đất của hai đều thiếu so với diện tích trong giấy được cấp. Nhưng từ những luận cứ phân tích đã xác định nguyên nhân thiếu diện tích của bị đơn là mặt tiền giáp Quốc lộ, Nhà nước mở rộng lộ giới nhiều lần nên diện tích đất bị giảm như những hộ mặt tiền khác giáp Quốc lộ là tất yếu. Còn đất của nguyên đơn ở phía sau đất bị đơn, không bị ảnh hưởng của việc mở rộng lộ giới và cũng không có sự kiện nào tác động đến việc làm thay đổi diện tích đất. Do đó, cấp sơ thẩm nhận định và kết luận các bị đơn có lấn chiếm, buộc phải trả lại phần lấn chiếm, cũng như công nhận sự tự nguyện của nguyên đơn ổn định phần diện tích lấn chiếm, nhưng thuộc phạm vi nhà của bị đơn là phù hợp, có tình có lý.

Kháng cáo của các bị đơn không có căn cứ nên không được chấp nhận.

Quan điểm của Kiểm sát viên phúc thẩm phù hợp và có căn cứ nên đề nghị được chấp nhận, giữ nguyên án sơ thẩm.

[5] Về án phí phúc thẩm: các bị đơn phải chịu án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ: Khoản 9 Điều 26, 148, khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 175 Bộ luật dân sự 2015; Điều 166, 203 Luật đất đai 2013; Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

Tuyên xử: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị Kim C, bà Lê Thị Tuyết Ng; Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

1/- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc các bị đơn bà Lê Thị Kim C, bà Lê Thị Tuyết Ng có trách nhiệm giao trả cho hộ nguyên đơn ông Lê Văn D, bà Phan Thị N, anh Lê Thành T diện tích đất lấn chiếm theo Bản trích đo địa chính số 65/TTKTTNMT ngày 15/12/2020 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ; cụ thể:

+ Bà Lê Thị Kim C (ký hiệu C) diện tích 10,2m² (cạnh chiều ngang phía trước giáp đất bà C đang sử dụng là 4,51m; cạnh chiều ngang phía sau giáp đất ông D đang sử dụng là 4,51m; cạnh chiều dài bên phải từ Quốc 80 nhìn vào 2,27m; cạnh chiều dài bên trái là 2,28m).

+ Bà Lê Thị Tuyết Ng (ký hiệu D) diện tích 10,3m² (cạnh chiều ngang phía trước giáp đất bà Ng đang sử dụng là 4,51m; cạnh chiều ngang phía sau giáp đất ông D đang sử dụng là 4,51m; cạnh chiều dài bên phải từ Quốc 80 nhìn vào 2,28m; cạnh chiều dài bên trái giáp căn nhà của bà C là 2,30m).

Bà Ng có trách nhiệm di dời hoặc chặt bỏ 01 cây mận, 01 cây sa kê và tháo dỡ mái chái phía sau nhà (ngang 2,6m x dài 2,5m; kết cấu: mái tole đỡ mái khung gỗ tạp, cột đá, nền xi măng) để giao trả lại đất trống cho nguyên đơn.

2/- Công nhận nguyên đơn tự nguyện cho các bị đơn bà Ng, bà C được sử dụng diện tích đất tranh chấp còn lại 6,5m² (phần có nhà ở của các bị đơn).

Các đương sự có quyền xin điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp với kích thước, diện tích đất đang sử dụng.

3/- Về án phí: Các bị đơn mỗi người phải chịu 300.000đ án phí sơ thẩm và 300.000đ án phí phúc thẩm; chuyển số tiền đã nộp tạm ứng án phí kháng cáo theo Biên lai số 016803 ngày 10/5/2021 thành án phí phúc thẩm.

Nguyên đơn được nhận lại 900.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 001549 ngày 13/3/2019.

4/- Về chi phí thẩm định, định giá tài sản: 8.280.000đ, bị đơn phải chịu mỗi người ½; Bà C nộp tạm ứng 2.000.000đ, số còn lại nguyên đơn tạm ứng và chi xong nên các bị đơn có trách nhiệm nộp trả lại cho nguyên đơn; cụ thể: bà C nộp trả 2.140.000đ, bà Ng nộp trả 4.140.000đ.

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.Vĩnh Thạnh.
- Chi cục THADS.Vĩnh Thạnh.
- Lưu (HS - 2b).

(Đã ký)

Trần Tuấn Quốc