

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH TRÀ VINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 43/2022/DS-PT

Ngày: 28-4-2022

“V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất  
(ranh đất)”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TRÀ VINH**

***Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:***

***Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:*** Ông Lê Thành Trung

***Các Thẩm phán:*** Bà Huỳnh Ái Loan

Ông Đặng Văn Hùng

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Phan Thị Cẩm Nang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh:*** Bà Võ Thị Kim Liên - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 4 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 46/2022/TLPT-DS ngày 14 tháng 4 năm 2022 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh đất)”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 03/2022/DS-ST, ngày 19 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện C bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 155/2022/QĐPT-DS ngày 18 tháng 4 năm 2022 giữa các đương sự:

***- Nguyên đơn:*** Bà Lê Thị Tuyết M, sinh năm 1962 (có mặt)

Địa chỉ: Khóm 3, thị trấn C, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

***- Bị đơn:*** Ông Trần Thanh N, sinh năm 1963 (có mặt)

Địa chỉ: Khóm 3, thị trấn C, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

***- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:***

1. Ông Phạm Văn T, sinh năm 1957 (có đơn xin xét xử vắng mặt);

2. Ông Phạm Thế A, sinh năm 1987 (có đơn xin xét xử vắng mặt);

3. Bà Lâm Hồng P, sinh năm 1988 (có đơn xin xét xử vắng mặt);

4. Ông Lê Công C, sinh năm 1965 (có mặt);

5. Bà Vũ Thị L, sinh năm 1971 (có đơn xin xét xử vắng mặt);

6. Bà Dương Thị P, sinh năm 1969 (có đơn xin xét xử vắng mặt);

7. Bà Trần Kiều Y, sinh năm 1994 (có đơn xin xét xử vắng mặt);
  8. Bà Trần Trúc M, sinh năm 2005 (có đơn xin xét xử vắng mặt);
- Cùng ở Khóm 3, thị trấn C, huyện C, tỉnh Trà Vinh.
- *Người kháng cáo:* Bà Lê Thị Tuyết M, nguyên đơn trong vụ án.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện và lời trình bày tại phiên tòa sơ thẩm của bà Lê Thị Tuyết M như sau:*

Bà M có thửa đất số 84, diện tích 676,0 m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 10, đất ở khóm 3, thị trấn C, huyện C, tỉnh Trà Vinh. Bà M được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 04/4/2005. Nguồn gốc đất có được là của bà chuyển nhượng từ người khác vào năm 1990. Thời điểm bà chuyển nhượng thì đã có nhà của ông Trần Thanh N. Trong quá trình sử dụng ông N lấn qua đất của bà bề ngang hướng đông 4 m, hướng tây 1 m, dài 55 m. Tổng diện tích 63,3 m<sup>2</sup>. Nhưng sau khi khảo sát thì phần đất tranh chấp với ông N diện tích là 173 m<sup>2</sup> nên bà đã làm đơn khởi kiện bổ sung bà yêu cầu ông N phải trả cho bà diện tích đất đã lấn chiếm là 173 m<sup>2</sup>. Trên đất không có cây cối hay vật kiến trúc gì khác.

*Theo lời trình bày của ông Trần Thanh N như sau:*

Ông N có thửa đất số 85, diện tích 622,3 m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 10, đất ở khóm 3, thị trấn C, huyện C, tỉnh Trà Vinh. Nguồn gốc đất là ông N mua của bà Dương Thị S vào năm 1990 diện tích 320 m<sup>2</sup> (mua và ở trước khi Bà M về ở trên đất giáp ranh). Đến năm 1992 mua của ông Huỳnh Thanh G diện tích 330 m<sup>2</sup>. Đến năm 1998 nhà nước tiến hành đo đạc, vào năm 2000 nhà nước đo đạc lần 2 và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 04/4/2005 diện tích như đã nêu trên. Ông N khẳng định trong quá trình sử dụng từ năm 1990 đến nay ông không có lấn ranh đất của bà M nên không đồng ý theo đơn khởi kiện của bà M.

*Theo lời trình bày của ông Lê Công C như sau:*

Ông C có hôn với bà M mua thửa đất số 84, diện tích 676,0 m<sup>2</sup> nhưng chỗ chị em nên vợ chồng ông C để cho bà M đứng tên quyền sử dụng đất. Nay bà M khởi kiện ông N lấn ranh ông đồng ý việc khởi kiện của bà M. Mặc dù nhà nước 2 lần đo đạc cho tới khi cấp giấy do ông và bà M không có để ý đến diện tích được cấp nên không phát hiện mất đất. Đến nay ông xem lại sổ mục kê và tư liệu năm 1983 thì ranh là đường thẳng nhưng nay lại cong nên ông khẳng định phía ông N lấn ranh đất của gia đình ông. Nay ông có cùng yêu cầu với bà M buộc ông N phải trả lại diện tích đất đã lấn chiếm là 173 m<sup>2</sup>.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 03/2022/DS-ST, ngày 19 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện C đã xử:

Bác yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Tuyết M yêu cầu ông Trần Thanh N phải trả cho bà phần đất lấn ranh diện tích 173 m<sup>2</sup>.

Công nhận phần đất diện tích 173 m<sup>2</sup> (theo sơ đồ khảo sát thực tế kí hiệu phần A) nằm trong tổng diện tích 622,3 m<sup>2</sup> thuộc thửa 85, tờ bản đồ số 10 của ông Trần Thanh N, đất ở khóm 3, thị trấn C, huyện C, tỉnh Trà Vinh. Đất có độ dài tứ cận như sau:

- Hướng đông giáp thửa 131, thửa 30 có độ dài 3,26 m; 3,60 m.
- Hướng tây giáp đường nhựa có độ dài 1,48 m.
- Hướng nam giáp thửa 84 (kí hiệu theo sơ đồ phần D) có độ dài 26,54 m; 27,95 m.
- Hướng bắc giáp phần còn lại của thửa 85 có độ dài 54,21 m.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 07/02/2022 bà Lê Thị Tuyết M kháng cáo yêu cầu Tòa cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà buộc ông Trần Thanh N trả lại diện tích 173 m<sup>2</sup>.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay đại diện cho nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của bà Lê Thị Tuyết M và ông Lê Công C: Vào năm 1990 bà M và ông C nhận chuyển nhượng của bà Lục Thị Cẩm N ngang 16 m, dài 25 m, sau đó nhận chuyển nhượng phần đất phía trong của ông La Văn T khi chuyển nhượng chỉ làm giấy tay không có cắm trụ ranh; theo tư liệu địa chính năm 1983 thì thửa đất là ranh thẳng. Ông N cắm trụ đá làm hàng rào lấn sang phần đất của bà N và ông T nên đất của bà bị mất nên yêu cầu ông N phải trả lại diện tích 173 m<sup>2</sup>.

Ý kiến của ông Trần Thanh N: Ông nhận chuyển nhượng đất trước bà M. Khi ông nhận chuyển nhượng có trụ làm ranh nên ông làm hàng rào theo trụ cột này, ông không có lấn ranh đất như bà M và ông C trình bày.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh về vụ án: Về thủ tục tố tụng, Thẩm phán và Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự đã chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị Tuyết M là không có cơ sở để chấp nhận đề nghị Hội đồng xét xử giữ y bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện chứng cứ, ý kiến của các bên đương sự và kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Vụ án “tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh đất)”, đất tranh chấp và bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án có nơi cư trú thuộc huyện C nên Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Trà Vinh thụ lý giải quyết đúng thẩm quyền quy định tại điều 26, điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự.

Ngày 19/01/2022 Tòa án sơ thẩm xét xử sơ thẩm bà M có mặt tại phiên tòa, thời hạn kháng cáo của bà M là 15 ngày kể từ ngày 20/01/2022, ngày hết hạn kháng cáo là ngày 03/2/2022. Ngày 03/2/2022 là ngày nghỉ Tết Nhâm Dần nên ngày 07/02/2022 bà M nộp đơn kháng cáo là còn trong hạn luật định nên được chấp nhận để xem xét xử phúc thẩm.

[2] Xét yêu cầu của bà Lê Thị Tuyết M buộc ông Trần Thanh N trả lại diện tích 173 m<sup>2</sup>:

[2.1] Đất của bà Lê Thị Tuyết M thửa số 84, diện tích 676 m<sup>2</sup> hướng Bắc giáp thửa số 85, diện tích 622,3 m<sup>2</sup> của ông Trần Thanh N. Bà M cho rằng quá trình sử dụng ông N lấn sang thửa đất của bà hướng đông 4 m, hướng tây 1 m dài hết đất. Nguồn gốc đất bà M khai vào năm 1990 bà M và ông C nhận chuyển nhượng của bà Lục Thị Cẩm N ngang 16 m dài 25 m, sau đó nhận chuyển nhượng phần đất phía trong của ông La Văn T khi chuyển nhượng chỉ làm giấy tay không có cắm trụ ranh.

[2.2] Hội đồng xét xử nhận thấy khi bà M nhận chuyển nhượng đất của bà Cẩm N và ông T hai bên không làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định, cũng không cắm ranh, đo đạc diện tích và tứ cận. Ngày 18/3/2005 bà M mới làm đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 84, diện tích 676 m<sup>2</sup> nguồn gốc mua năm 1990. Ngày 04/4/2005 Ủy ban nhân dân huyện C cấp quyền sử dụng đất cho bà cũng diện tích 676 m<sup>2</sup> có sơ đồ thửa đất ghi kích thước của các cạnh đất. Bà M cũng không khiếu nại diện tích đất được cấp quyền sử dụng. Nay bà cho rằng theo giấy tay chuyển nhượng của bà phía giáp lộ ngang 16 m nhưng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ có 14,9 m cho rằng ông N lấn sang đất của bà là không có căn cứ. Mặt khác, theo biên bản xác định mốc giới thửa đất của ông N bà M cũng ký tên ký xác nhận ranh với ông N và ông N cũng được cấp quyền sử dụng đất cùng thời điểm với bà M.

[2.3] Xét lời khai của bà M và ông C cho rằng ranh đất theo tư liệu bản đồ năm 1983 là đường thẳng. Theo văn bản cung cấp thông tin số 992/CNHCT ngày 26/7/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C thì thửa đất 84 của Bà M theo tư liệu đo đạc năm 1983 thuộc một phần thửa đất 411, diện tích 1.320m<sup>2</sup> do ông La Văn T kê khai. Thửa đất số 85 của ông N thuộc một phần thửa 410, diện tích 3.900m<sup>2</sup> của ông Kim T kê khai và thuộc một phần thửa 411, diện tích 1.320m<sup>2</sup> do ông La Văn T kê khai. Đến năm 1990 bà M chỉ nhận chuyển nhượng một phần thửa đất của ông T, năm 1983 bà M chưa có quyền sử dụng đất bà yêu cầu lấy tư liệu năm 1983 để công nhận diện tích tranh chấp cho bà là không có căn cứ pháp luật. Hơn nữa thửa đất của bà chỉ thuộc một phần của thửa 411, diện tích 1.320 m<sup>2</sup> nên không có cơ sở xác định giáp ranh thửa đất của bà và ông N là đường thẳng.

[3] Theo kết quả đo đạc diện tích thửa số 84 của bà M và diện tích tranh chấp của Văn Phòng đăng ký đất đai cung cấp thì diện tích 173 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 85 của ông Trần Thanh N. Diện tích thửa 84 có diện tích 658,3 m<sup>2</sup> giảm 17,7 m<sup>2</sup> là do bà M chỉ ranh chưa hết của diện tích thửa 84.

[4] Theo quy định tại khoản 1 điều 175 Bộ luật dân sự 2015 quy định:

“Ranh giới giữa các bất động sản liền kề được xác định theo thoả thuận hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Ranh giới cũng có thể được xác định theo tập quán hoặc theo ranh giới đã tồn tại từ 30 năm trở lên mà không có tranh chấp.

Không được lấn, chiếm, thay đổi mốc giới ngăn cách, kể cả trường hợp ranh giới là kênh, mương, hào, rãnh, bờ ruộng. Mọi chủ thể có nghĩa vụ tôn trọng, duy trì ranh giới chung”.

Căn cứ theo quy định trên ranh giới của hai thửa đất 84 và thửa số 85 hai bên không có thoả thuận và cũng không cắm ranh giới tồn tại trên 30 năm. Nên Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ theo tài liệu của Nhà nước cấp quyền sử dụng đất cho các bên để xử là đúng pháp luật. Bà M không có chứng cứ nào khác chứng minh diện tích 173 m<sup>2</sup> là thuộc quyền sử dụng của bà nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà M.

[5] Ý kiến của vị kiểm sát viên là phù hợp với chứng cứ và tình tiết của vụ án nên được chấp nhận.

[6] Án phí phúc thẩm: Kháng cáo của bà M không được chấp nhận nên bà phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 175 Bộ luật dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị Tuyết M.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 03/2022/DS-ST, ngày 19 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện C.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Tuyết M đòi ông Trần Thanh N phải trả diện tích đất 173 m<sup>2</sup> thuộc thửa 85 tờ bản đồ số 10 tọa lạc Khóm 3, thị trấn C, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

Về án phí phúc thẩm: Bà Lê Thị Tuyết M phải chịu 300.000 đồng án phí phúc thẩm. Bà M đã nộp 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0008637 ngày 07/2/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C nên cần trừ.

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

***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh Trà Vinh;
- TAND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: TDS, hồ sơ vụ án.

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

**Lê Thành Trung**