

Bản án số: 371/2024/DS-PT

Ngày: 27.8.2024

V/v: "Tranh chấp ranh giới
quyền sử dụng đất"

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 Phạm Văn Bình

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Huỳnh Quốc Sang – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ:** Bà Nguyễn Thị Thủy
- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Vào ngày 27 tháng 8 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 181/2024/TLPT-DS ngày 23 tháng 7 năm 2024 về việc "Tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2024/DS-ST ngày 15/5/2023 của Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 317/2024/QĐ-PT ngày 31 tháng 7 năm 2024 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1981 (có mặt)

Địa chỉ: 3, Khu vực T, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

- **Bị đơn:** Ông Nguyễn Hoàng S, sinh năm 1972 (có mặt)

Địa chỉ: 3, Khu vực T, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

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

1. Bà Cao Thị N, sinh năm 1984 (có mặt)

2. Anh Nguyễn Văn T, sinh ngày 03/6/2006 (có mặt)

Cùng địa chỉ: 3, Khu vực T, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

3. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1973 (có mặt)

4. Anh Nguyễn Hoàng L1, sinh năm 1994 (có mặt)

5. Chị Nguyễn Thị Anh T1, sinh năm 2004 (có mặt)

Cùng địa chỉ: 3, Khu vực T, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

- *Người kháng cáo*: ông Nguyễn Văn C là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông C trình bày và yêu cầu như sau: Vào ngày 25/01/2017 ông được Sở Tài nguyên và môi trường thành phố C cấp giấy chứng nhận QSD đất số CS02452 tại thửa 1361, tờ bản đồ số 6, diện tích 185,4m² (70m² đất ở +115,4m² CLN) đất tọa lạc tại khu vực T, phường T. Về nguồn gốc thửa 1361 được thừa kế từ cha mẹ. Liên kề với thửa 1361 của ông là thửa 1418 và 1413 của ông Nguyễn Hoàng S. Năm 2023 ông S xây nhà có lấn qua đất của ông, không đồng ý cho nên ông có ngăn cản nhưng không có báo chính quyền địa phương. Trụ đá phía sau nhà mà ông S xác định vào ngày đo đạc là trụ đá do ông T2 cắm ranh lúc chia tách đất của anh chị em trong gia đình, lúc ông T2 cắm trụ đá ông có chứng kiến và thống nhất vị trí này. Phần ranh ở phía sau ông thống nhất nhưng phần ranh ngang mặt giáp đường giao thông không đồng ý, lý do khi ông S làm thủ tục đo đạc cấp giấy chứng nhận QSD đất thì ông không chứng kiến và không có ký tứ cận. Nay ông khởi kiện yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Hoàng S và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là vợ và con ông S: bà L, anh L1 và chị T1 có trách nhiệm tháo dỡ, di dời tài sản trả cho ông tổng diện tích 56.4m² ODT + CLN (diện tích vị trí A 17.6m² CLN, vị trí B diện tích 17m² ODT, vị trí C diện tích 21.8m² CLN) lấn chiếm sang đất của ông thuộc thửa 1361, tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại khu vực T, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

*Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông C, bị đơn ông S có ý kiến và phản tố như sau: Ngày 15/7/2022 ông được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp giấy chứng nhận QSD đất số CS04007 tại thửa đất số 1418, tờ bản đồ số 6, diện tích 405m² CLN và thửa 1413, diện tích 40m² ODT giấy chứng nhận QSD đất số CS03900 được cấp ngày 11/3/2022. Đất tọa lạc khu vực T, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ. Nguồn gốc đất chuyển nhượng từ người khác và có 01 phần được cha mẹ tặng cho.

Tại thời điểm đo đạc cấp giấy chứng nhận QSD đất năm 2022 ông C có thống nhất ranh và ký tứ cận có cắm trụ đá ranh và cho đến nay trụ đá vẫn còn. Trụ đá ranh phía sau nhà bị đơn là do ông T2 cắm ranh như ông C trình bày. Còn trụ ranh cạnh giáp đường giao thông chính ông C là người cắm ranh. Quá trình sử dụng đất ổn định không có di chuyển trụ đá ranh giữa hai thửa. Sau ngày hoà giải ngày 21/3/2024 ông

phát hiện trụ ranh phía sau nhà bị đơn đã có sự di chuyển về phía ông nhưng không biết ai làm. Nay yêu cầu khởi kiện của ông C thì ông không đồng ý vì không có lần ranh. Ông đề nghị được công nhận phần đất tranh chấp diện tích 56.4m² ODT + CLN tại vị trí A, vị trí B, vị trí C theo bản trích đo là thuộc về thửa 1418 và thửa 1413 của ông được quyền sử dụng.

* Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan lần lượt trình bày:

1. Anh Nguyễn Văn T có đại diện hợp pháp là bà Cao Thị N trình bày: ông T là con ruột của ông C thống nhất với lời trình bày của ông C.

2. Bà Cao Thị N trình bày: bà là vợ của ông Nguyễn Văn C. Qua yêu cầu khởi kiện của ông C bà thống nhất. Đề nghị ông S có trách nhiệm trả lại cho ông C phần đất đã lấn chiếm.

3. Bà Nguyễn Thị L trình bày: bà là vợ ông S thống nhất lời trình bày của ông S. Không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông C. Gia đình bà được cấp giấy chứng nhận QSD đất theo quy định và sử dụng ổn định không lấn ranh qua đất của ông C.

4. Anh Nguyễn Hoàng L1: ông là con ruột ông S, thống nhất lời trình bày của ông S. Không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông C.

5. Chị Nguyễn Thị Anh T1: bà là con ruột ông S, thống nhất lời trình bày của ông S. Không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông C.

* Vụ việc hòa giải không thành nên được đưa ra xét xử sơ thẩm công khai. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2024/DS-ST ngày 15/5/2024 của Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt đã xét xử và quyết định như sau:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn C.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Hoàng S.

2.1 Bị đơn ông Nguyễn Hoàng S được quyền sử dụng diện tích 56.4m² (vị trí A diện tích 17.6m² loại đất CLN trong đó có 11.3m² trong HLATGT, vị trí B diện tích 17m² loại đất ODT và vị trí C diện tích 21.8m² loại đất CLN) theo bản trích đo địa chính số 179/TTKTTNMT ngày 22/02/2024 có xác nhận của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C ngày 01/3/2024. Hiện đất do bị đơn đang quản lý sử dụng.

Căn cứ vào biên bản xem xét thẩm định tài sản, biên bản định giá tài sản do Tòa án lập ngày 04/01/2024 và bản trích đo địa chính số 179/TTKTTNMT ngày 22/02/2024 có xác nhận của Trung tâm K ngày 01/3/2024 (cũ) nay là Văn phòng đăng ký đất đai – Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C để xác định vị trí, kích thước phần đất, tài sản tranh chấp, diện tích phần đất bị đơn được sử dụng.

2.2 Các đương sự có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được điều chỉnh, cấp giấy chứng nhận QSD đất theo quy định.

3. Ngoài ra bản án còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

* Ngày 30 tháng 5 năm 2024 nguyên đơn ông C kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại phúc thẩm và triệu tập thêm người làm chứng.

* Tại phiên tòa, các đương sự giữ nguyên yêu cầu và ý kiến.

* Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm:

- 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 cùng với các chứng cứ có trong hồ sơ, có cơ sở xác định đất bị đơn thiếu và khi cấp giấy cạnh chiều ngang của bị đơn nay tính tranh chấp là đủ 8,2m và do các bên không cắm ranh cụ thể, nguyên đơn cấp giấy trước xác định đất chiều ngang 6m là đủ so với giấy cấp nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu cũng như kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị giữ nguyên án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Về ý kiến nguyên đơn yêu cầu triệu tập người làm chứng: xét thấy, hồ sơ chứng cứ cấp giấy hai bên đã có, cũng như lời khai các bên sẽ được xem xét tại phiên tòa và quyết định trên cơ sở tranh tụng tại phiên tòa nên không cần thiết phải triệu tập thêm người làm chứng.

[2] Về yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn:

[2.1] Qua tranh tụng tại phiên tòa cũng như xem xét các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ có cơ sở xác định: Thửa đất 1361 nguyên đơn đang sử dụng theo giấy chứng nhận QSD đất CS02452 có diện tích 185.4m² (ODT + CLN), qua đo đạc thực tế có diện tích 217.2m² (chưa tính phần đất tranh chấp), chênh lệch tăng 31.8m² so với diện tích được cấp theo giấy chứng nhận QSD đất. Tuy nhiên, vị trí đất tranh chấp là cạnh chiều ngang giáp đường giao thông và cạnh chiều ngang mặt sau. Theo hình thể thửa 1361 trên giấy chứng nhận QSD đất thì chiều ngang cạnh giáp đường giao thông có kích thước 6m và đôi chiều bản trích đo địa chính chưa tính phần tranh chấp có kích thước chiều ngang 6m là đủ. Còn đôi với cạnh chiều ngang mặt sau được thể hiện trên giấy chứng nhận QSD đất có kích thước là 5.6m đôi chiều với bản trích đo địa chính có kích thước 5.4m chênh lệch giảm 0,2m. Mặc dù có sự chênh lệch giảm nhưng quá trình giải quyết và tại phiên tòa phía nguyên đơn thừa nhận trụ

đá ranh phía sau nhà mà bị đơn xác định vào ngày đo đạc là trụ đá do ông T2 và nguyên đơn cắm ranh lúc chia tách đất của anh chị em trong gia đình, nguyên đơn thống nhất vị trí này. Đối chiếu giấy đất cấp cho bị đơn thì cạnh chiều ngang giáp đường giao thông bị đơn sử dụng là 8.2m, theo bản trích đo thì nếu tính chiều ngang luôn phần tranh chấp thì bị đơn sử dụng 8.27m là đủ, chỉ dư 0,07m. Do các bên quá trình sử dụng đất không cắm ranh cụ thể nên xác định theo giấy đã cấp cho các bên đã sử dụng ổn định. Cần xác định thêm giấy của nguyên đơn được cấp năm 2017 là trước bị đơn, nếu nguyên đơn xác định đất tranh chấp là của mình thì chiều ngang là 8.27m, trong khi giấy cấp chỉ 6.0m nhưng nguyên đơn lại không khiếu nại, nghĩa là đồng ý với diện tích này. Khi bị đơn xây nhà trên đất tranh chấp nguyên đơn cho rằng có khiếu nại nhưng không báo chính quyền địa phương như vậy chưa đủ căn cứ xác định nguyên đơn có khiếu nại khi bị đơn xây nhà trên đất tranh chấp.

[2.2] Theo hình thể thửa 1361 của nguyên đơn thể hiện trên giấy chứng nhận thì chiều dài cạnh giáp với thửa đất của bị đơn có kích thước 32.1m, chiều dài cạnh còn lại có kích thước 31.9m nhưng khi đối chiếu với bản trích đo địa chính thì chiều dài cạnh giáp thửa đất của bị đơn có kích thước là 38m (tăng 5.9m) chiều dài cạnh còn lại có kích thước 38.17m (tăng 6.27m). Do chiều ngang cạnh giáp đường giao thông có kích thước lớn hơn chiều ngang mặt sau, nên cạnh chiều dài của thửa đất tăng thêm thì cạnh chiều ngang mặt sau sẽ giảm lại. Cho nên đối với việc kích thước cạnh chiều ngang mặt sau có sự chênh lệch giảm hơn 0,2m so với kích thước trong giấy chứng nhận là lẽ đương nhiên. Do đó, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện cũng như kháng cáo của nguyên đơn.

[3] Từ những nhận định trên nên ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm đề nghị giữ nguyên án sơ thẩm là phù hợp quy định pháp luật. Cấp sơ thẩm đánh giá chứng cứ và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đúng nên giữ nguyên.

[4] Về chi phí thẩm định: giữ nguyên như án sơ thẩm.

[5] Về án phí:

[5.1] Dân sự sơ thẩm: nguyên đơn phải chịu như án sơ thẩm.

[5.2] Dân sự phúc thẩm: nguyên đơn kháng cáo không được chấp nhận nên phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

* Căn cứ: - Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 165, 166, 175 Bộ luật Dân sự;
- Điều 166, 170 Luật đất đai 2013;
- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

*** Tuyên xử:**

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Nguyễn Văn C.
2. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 27/2024/DS-ST ngày 15 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt.
3. Về án phí phúc thẩm: Nguyên đơn ông C phải chịu 300.000 đồng, được trừ vào tiền tạm ứng đã nộp theo hai biên lai thu số 0005386 ngày 30/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Thốt Nốt.

Trường hợp bản án 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 quy định tại các Điều 6, Điều 7, Điều 7a, 7b và Điều 9; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

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

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát cùng cấp;
- TAND Q.Thốt Nốt;
- Các đương sự;
- Chi cục THADS Q.Thốt Nốt;
- Lưu hồ sơ vụ án.

(Đã ký)

Hà Thị Phương Thanh