

Bản án số: 57/2023/DS-PT

Ngày: 01/3/2023

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/- Ông Bùi Thanh Quốc.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Trí Khương – Thẩm tra viên 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 01 tháng 3 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 252/2021/TLPT-DS ngày 15 tháng 11 năm 2021 về “*Tranh chấp ranh giới giữa các bất động sản liền kề*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 33/2021/DSST ngày 07/7/2021 của Tòa án nhân dân huyện Phong Điền bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 84/2023/QĐ-PT ngày 03/02/2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Lê Nhân N.** sinh năm: 1952. Địa chỉ: ấp P, xã K, huyện Đ, thành phố Cần Thơ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư **Phạm Xuân T.** Văn phòng Luật sư TB thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Long An.

2. Bị đơn: Ông **Phùng Văn H.** sinh năm: 1956. Địa chỉ: ấp L, xã K, huyện Đ, thành phố Cần Thơ.

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

- Anh **Lê Hoàng Đ.** sinh năm: 1985.

- Chị **Lê Thị Kiều Tr.** sinh năm: 1988.

- Anh **Lê Quân B.** sinh năm: 1981.

- Chị **Nguyễn Thị Thanh Tr1.** sinh năm: 1969. Ủy quyền tham gia tố tụng cho: anh Lê Phần K. sinh năm: 1975.

Cùng địa chỉ với nguyên đơn.

- Bà **Nguyễn Thị Kim C.** sinh năm: 1956.

- Anh **Phùng Văn C1.** sinh năm: 1980.

- Chị **Phùng Thị Thùy Tr2.** sinh năm: 1982.

- Chị **Phùng Thị Đ1.** sinh năm: 1984.

- Anh **Trần Văn T1.** sinh năm: 1985.

Cùng địa chỉ với bị đơn.

4. Người làm chứng:

- Bà **Lê Thị Xuân H1**. sinh năm: 1963. Địa chỉ: ấp P, xã K, huyện Đ, thành phố Cần Thơ.

- Ông **Lê Hồng N**. sinh năm: 1966.

- Ông **Lê Hoàng D**. sinh năm: 1970.

Cùng địa chỉ: ấp L, xã K, huyện Đ, thành phố Cần Thơ.

5. Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Lê Nhân N.

### NỘI DUNG VỤ ÁN:

*\* Nguyên đơn ông Lê Nhân N trình bày:*

Ông là chủ sử dụng thửa đất số 36, tờ bản đồ số 12, diện tích 2.464m<sup>2</sup> theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00677 ngày 03/5/2007. Liên kề đất của ông là các thửa đất 34-35-55 của ông Phùng Văn H. Trong quá trình sử dụng ông H đã lấn chiếm qua đất của ông theo đo đạc thực tế là 69,5m<sup>2</sup>. Do đó ông khởi kiện yêu cầu ông H phải trả lại đất lấn chiếm cho ông.

*\* Bị đơn ông Phùng Văn H trình bày:*

Không thừa nhận có việc lấn chiếm đất và xác định diện tích tranh chấp mà nguyên đơn kiện đòi là thuộc về đất của ông, gồm các thửa 34-35-55 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00582 ngày 08/02/2007 do ông đại diện hộ đứng tên.

*\* Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

+ Anh Lê Hoàng Đ, chị Lê Thị Kiều Tr và anh Lê Quân B có bản khai thống nhất theo ý kiến của nguyên đơn.

+ Những người liên quan của phía bị đơn không có bản khai.

*Vụ việc hòa giải không thành nên Tòa án nhân dân huyện Phong Điền đưa ra xét xử; tại Bản án sơ thẩm số: 33/2021/DS-ST ngày 07/7/2021 đã tuyên:*

*Bác đơn khởi kiện của ông Lê Nhân N đối với ông Phùng Văn H về việc đòi 69,5m<sup>2</sup> đất tại ấp P, xã K, huyện Đ, thành phố Cần Thơ (kèm theo bản trích đo địa chính số 79/TTKTTNMT ngày 06/12/2019 của Trung tâm kỹ thuật Tài Nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ).*

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

Ngày 15/7/2021 nguyên đơn ông Lê Nhân N kháng cáo yêu cầu phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện buộc bị đơn phải trả lại diện tích đất lấn chiếm cho ông.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người có kháng cáo xác định vẫn giữ yêu cầu kháng cáo; bị đơn vẫn giữ ý kiến như đã trình bày tại phiên tòa sơ thẩm.

Luật sư bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn phát biểu: theo cột trụ đá mà nguyên đơn xác định khi Hội đồng thẩm định xem xét thực tế thì phần đất tranh chấp thể hiện thuộc đất của nguyên đơn. Do đó đề nghị cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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 kết quả đo đạc lại tại cấp phúc thẩm thì phần tranh chấp là 41,8m<sup>2</sup> chứ không phải 69,5m<sup>2</sup> như

nguyên đơn khởi kiện yêu cầu; đề nghị chấp nhận một phần kháng cáo, sửa một phần án sơ thẩm điều chỉnh lại số liệu diện tích theo đo đạc thực tế.

*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 cho rằng bị đơn là người sử dụng đất liền kề đã lấn chiếm đất của nguyên đơn phần cấp ranh có diện tích  $69,5m^2$ , nên yêu cầu phải trả lại phần lấn chiếm. 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.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt. Căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, phiên tòa phúc thẩm vẫn tiến hành theo quy định.

\* Về nội dung: Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn kháng cáo yêu cầu phúc thẩm xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Xét kháng cáo thấy rằng:

[2] Căn cứ vào Bản trích đo địa chính số 102/TTKTTNMT của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ lập ngày 25/11/2022 là kết quả đo đạc thực tế tại giai đoạn phúc thẩm để phân tích, đánh giá thì:

[2.1] Theo giấy chứng nhận QSDĐ số H00677 ngày 03/5/2007 của hộ ông Lê Nhân N được cấp diện tích  $2.464m^2$  thuộc thửa 36; có cạnh chiều dài bên phải từ lộ nông thôn nhìn vào là 39m, cạnh chiều dài bên trái là 41,70m. Đối chiếu với Bản trích đo 102/TTKTTNMT thể hiện thửa 36 có diện tích  $2.363,8m^2$ , thiếu  $100,2m^2$ ; chiều dài cạnh bên phải 39,67m, dư 0,67m; chiều dài cạnh bên trái 40,49m, thiếu 1,21m.

[2.2] Theo giấy chứng nhận QSDĐ số H00582 ngày 08/02/2007 của hộ ông Phùng Văn H được cấp diện tích  $2.704m^2$  gồm các thửa 34, 35, 55; có cạnh chiều dài bên phải từ lộ nông thôn nhìn vào là 50,40m, cạnh chiều dài bên trái là 27,2m. Đối chiếu với Bản trích đo 102/TTKTTNMT thể hiện 03 thửa này có diện tích  $2.658,7m^2$ , thiếu  $45,3m^2$ ; chiều dài cạnh bên phải 52,07m, dư 1,67m; chiều dài cạnh bên trái 25,89m, thiếu 1,31m.

[2.3] Điểm tiếp giáp và vị trí tranh chấp là chiều ngang phần đất giữa hai bên. So sánh kết quả đo đạc thực tế tại Bản trích đo và giấy chứng nhận QSDĐ của hai bên thì chiều dài cạnh bên phải của cả hai bên đang sử dụng đều dư so với giấy chứng nhận, chỉ có chiều dài bên trái cả hai bên đều thiếu. Tuy nhiên, nếu cộng phần tranh chấp của chiều dài bên trái cho nguyên đơn ( $40,49m + 1,35m = 41,84m$ ) so với giấy chứng nhận ( $41,84m - 41,70m$ ) sẽ dư 0,14m. Còn nếu cộng phần tranh chấp này cho bị đơn ( $25,89m + 1,35m = 27,24m$ ) so với giấy chứng nhận ( $27,2m + 1,35m$ ) sẽ dư 0,04m. Đối chiếu kết quả diện tích dư này cho thấy phần chênh lệch dư của phía nguyên đơn 0,14m nhiều hơn so với của bị đơn chỉ 0,04m là sai số trong phạm vi cho phép. Do đó chưa đủ căn cứ

kết luận bị đơn lấn chiếm đất của nguyên đơn như yêu cầu khởi kiện, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp.

Nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp thêm được tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu. Theo kết quả đo đạc lại tại cấp phúc thẩm thì diện tích tranh chấp chỉ là 41,8m<sup>2</sup>, nên kháng cáo chỉ được chấp nhận một phần và sửa một phần án sơ thẩm như đề nghị của Kiểm sát viên phúc thẩm là có căn cứ. Do xem xét thẩm tra xác định lại số liệu, nên việc sửa án của cấp sơ thẩm là khách quan. Các nội dung khác không có kháng cáo, nên không xem xét.

[3] Về án phí phúc thẩm: Kháng cáo không được chấp nhận, nhưng nguyên đơn là người cao tuổi nên được miễn theo quy định.

[4] Về chi phí thẩm định, đo đạc tại cấp phúc thẩm 02 lần là 6.609.000đ nguyên đơn phải chịu, đã nộp tạm ứng và thực hiện xong.

Vì các lẽ trên;

### QUYẾT ĐỊNH

**Căn cứ:** Khoản 9 Điều 26, 91, 148, khoản 3 Điều 296, khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 175 Bộ luật dân sự 2015; Điều 170, 203 Luật đất đai 2013; điểm đ khoản 1 Điều 12, 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

**Tuyên xử:** Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn; Sửa một phần bản án sơ thẩm.

1/- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Nhân N đòi ông Phùng Văn H giao trả 41,8m<sup>2</sup> đất (vị trí A) theo Bản trích đo địa chính số 102/TTKTTTNMT ngày 25/11/2022 (*Kèm theo bản án*).

2/- Về án phí: nguyên đơn được miễn án phí sơ thẩm và phúc thẩm.

3/- Về chi phí thẩm định, định giá tài sản: tại cấp sơ thẩm 8.000.000đ, tại cấp phúc thẩm 6.609.000đ nguyên đơn chịu, đã thực hiện xong.

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.Phong Điền.
- Chi cục THADS.Phong Điền.
- Lưu (HS - 2b).

(Đã ký)

**Trần Tuấn Quốc**