

Bản án số: 170/2024/DS-PT

Ngày 26/4/2024

“V/v tranh chấp quyền sử dụng đất (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 Võ Bảo Anh

Các Thẩm phán:

Ông Trần Tuấn Quốc

Bà Phan Thị Hồng Dung

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Võ Thị Phong Lan – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ:** Ông Trần Thanh Vũ - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 26 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 548/2023/TLPT-DS ngày 20 tháng 12 năm 2023 về tranh chấp “quyền sử dụng đất (ranh giới giữa các bất động sản liền kề)”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 217/2023/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 107/2024/QĐ-PT ngày 26 tháng 02 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 106/2024/QĐPT-DS ngày 11/3/2024, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:**

1.1. Ông **Phạm Văn L**, sinh năm: 1963;

1.2. Bà **Trần Thị N**, sinh năm: 1966.

Cùng địa chỉ: Ấp G, xã A, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

Bà N ủy quyền cho ông L tham gia tố tụng (theo văn bản ủy quyền ngày 26/4/2023), (ông L có mặt).

**2. Bị đơn:** Ông **Phạm Xuân Quốc M**, sinh năm: 1976.

Địa chỉ: Số C, đường N, tổ G, khu V, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông M:* Ông Võ Thái H, sinh năm: 1982; Địa chỉ: Số A, đường C, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ (theo văn bản ủy quyền ngày 12/4/2022), (ông H xin vắng mặt).

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

*3.1. Bà Lê Thị H1, sinh năm: 1977 (vắng mặt).*

Địa chỉ: Số C, đường N, tổ G, khu V, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

*3.2. Ủy ban nhân dân quận N, thành phố Cần Thơ*

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Huỳnh Trung T, Chủ tịch (xin vắng mặt).

\* Người kháng cáo: ông Phạm Văn L và bà Trần Thị N là nguyên đơn.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*- Nguyên đơn trình bày và yêu cầu tại Đơn khởi kiện ngày 15/12/2020; Đơn khởi kiện bổ sung ngày 08/5/2023 và trong quá trình tố tụng:*

Vào ngày 01/7/2009, ông Phạm Văn L và bà Trần Thị N nhận chuyển nhượng nhà đất tọa lạc tại số C, đường N, tổ G, khu V, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ của ông Khuru Hoàng T1 và bà Nguyễn Thị Tuyết . Phần đất có kích thước theo giấy tờ mua bán: Chiều ngang phía trước rộng 5,8m, chiều ngang phía sau rộng 6,6m, chiều dài 24m; Trong đó phần đất phía sau xây dựng nhà hiện hữu là 5,7m, đất trống ngang 0,6m, dài 14m, với diện tích 4,2m<sup>2</sup>.

Vào năm 2015, ông Phạm Xuân Quốc M và bà Lê Thị H1 nhận chuyển nhượng nhà đất liền kề với phần đất của ông L và bà N. Trong quá trình sử dụng, ông M và bà H1 đã lấn chiếm sang phần đất trống có diện tích 4,2m<sup>2</sup> của ông L và bà N (Diện tích qua đo đạc thực tế là 7,2m<sup>2</sup>). Do vậy, ông L và bà N khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Quốc M và bà H1 giao trả lại cho ông bà diện tích đất 7,2m<sup>2</sup> do lấn chiếm.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông Phạm Văn L còn trình bày: Tại thời điểm nhận chuyển nhượng nhà đất vào năm 2009, ông có tiến hành đo đạc thực tế diện tích đất nhận chuyển nhượng, tuy nhiên, việc đo đạc này không được chính xác do phần đất bị che khuất bởi căn nhà trên đất. Đến năm 2020, sau khi phát sinh tranh chấp với bị đơn, ông đã tiến hành kiểm tra lại giấy tờ mua bán thì phát hiện diện tích đất bị thiếu theo các giấy tờ mua bán trước đó nên ông đã ký lại phụ lục thỏa thuận mua bán. Sau khi nhận chuyển nhượng đất, vợ chồng ông đã kê khai nộp thuế nhà đất đầy đủ theo quy định pháp luật. Do vậy, ông vẫn giữ

yêu cầu khởi kiện, yêu cầu buộc bị đơn giao trả lại cho vợ chồng ông diện tích đất lấn chiếm là 7,2m<sup>2</sup> (Theo bản trích đo địa chính số 129/TTKTTNMT ngày 12/9/2022 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C).

*- Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:*

Vào ngày 12/11/2015, ông Phạm Xuân Quốc M và bà Lê Thị H1 nhận chuyển nhượng nhà đất tọa lạc tại số C, đường N, tổ G, khu V, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ của bà Nguyễn Thị Lệ T2 và ông Nguyễn Trung H2 phần đất có diện tích khoảng 194m<sup>2</sup>. Khi nhận chuyển nhượng thì ranh nhà đất đã có sẵn từ chủ cũ, ông M và bà H1 đã sử dụng ổn định cho đến nay. Phần đất nguyên đơn tranh chấp do vợ chồng bị đơn quản lý, sử dụng từ trước đến nay, do vậy, bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H3 trình bày:* Bà thống nhất với ý kiến trình bày của người đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Xuân Quốc M.

*- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân quận N, thành phố Cần Thơ* đã được thông báo về việc thụ lý vụ án, thông báo về việc mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải nhưng không có ý kiến phản hồi và vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 217/2023/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều đã quyết định:

*Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn L và bà Trần Thị N về việc buộc ông Phạm Xuân Quốc M và bà Lê Thị H1 giao trả diện tích đất lấn chiếm là 7,2m<sup>2</sup> (Vị trí A theo Bản trích đo địa chính số 129/TTKTTNMT ngày 12/9/2022 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C).*

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí thẩm định, định giá tài sản và quyền kháng cáo của đương sự theo quy định.

Ngày 04/10/2023, nguyên đơn ông Phạm Văn L và bà Trần Thị N kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án theo hướng sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn trả lại phần đất tranh chấp 7,2m<sup>2</sup>.

*Tại phiên tòa phúc thẩm*, nguyên đơn cho rằng, có gửi đơn xin rút đơn khởi kiện, kháng cáo nhưng bị đơn có ý kiến không đồng ý việc nguyên đơn rút đơn khởi kiện này nên nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu kháng cáo. Đề nghị Hội đồng xét

xử xem xét chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa án sơ thẩm, buộc bị đơn trả 7,2m<sup>2</sup> đất tranh chấp cho nguyên đơn.

\* Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

- Về hình thức kháng cáo: Bị đơn kháng cáo còn trong thời hạn và được miễn đóng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên hợp lệ về mặt hình thức.

- Xét về nội dung kháng cáo:

Kiểm sát viên phân tích các tài liệu, chứng cứ được thu thập có trong hồ sơ vụ án cho rằng, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại đất tranh chấp là chưa đủ cơ sở. Bởi vì, các giấy mua bán đất của những người sử dụng đất đều không có công chứng, chứng thực theo quy định. Nguyên đơn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đang sử dụng phần đất qua đo đạc có diện tích nhiều hơn diện tích đất mà nguyên đơn kê khai nộp thuế. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì đây là vụ án dân sự về *“tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh giới giữa các bất động sản liền kề)”*. Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết vụ án là có căn cứ, đúng pháp luật.

[2] Theo nguyên đơn trình bày và qua các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp, thấy rằng: Đất của nguyên đơn sử dụng có nguồn gốc do nhận chuyển nhượng của ông Khưu Hoàng T1 và bà Lê Thị T3 vào năm 2009, còn bà T3 nhận chuyển nhượng đất của ông Nguyễn Ngọc T4 và bà Ngô Thị T5 vào năm 2008. Trước đó, vào năm 1999 thì người sang nhượng đất cho ông T4 là ông Phan Văn L1. Các giao dịch chuyển nhượng tài sản thể hiện qua các văn bản: *“Tờ thỏa thuận mua bán đất và nhà ngày 22/02/1999 giữa ông L1 với ông T4”*; *“Hợp đồng bán nhà ngày 21/4/2008 giữa ông T4, bà T5 với bà T3”*; *“Tờ thỏa thuận mua bán đất và nhà ngày 01/7/2009 giữa ông T1, bà T3 với ông L, bà N1”*; *“Phụ lục tờ thỏa thuận mua bán nhà đất ngày 15/10/2020 giữa bà T3 với ông L”* có ghi kích thước, diện tích đất sang nhượng nhưng lại khác nhau qua các lần giao dịch. Khi ông L, bà N nhận chuyển nhượng nhà đất của ông T1, bà T3 theo *“Tờ thỏa thuận mua bán đất và nhà lập ngày 01/7/2009”* thì không ghi kích thước của các cạnh phần đất chuyển nhượng, chỉ ghi diện tích là 158,28m<sup>2</sup>. Sau đó, nguyên đơn đăng ký thực hiện nghĩa vụ tài chính nộp thuế sử dụng đất đối với diện tích đất này (158,28m<sup>2</sup>). Còn bị đơn cho rằng, đất của bị đơn sử dụng liền kề nguyên đơn là do nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Lệ T2, ông Nguyễn Trung H2 vào ngày 12/11/2015 nhưng cũng không cung cấp văn bản về việc chuyển nhượng đất này.

[3] Xét thấy, đất của nguyên đơn, bị đơn đang sử dụng đều chưa được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng. Nguyên đơn cho rằng, phần đất tranh chấp qua đo đạc diện tích 7,2m<sup>2</sup> thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn, nhưng bị bị đơn lấn chiếm thì nguyên đơn phải có nghĩa vụ chứng minh. Tuy nhiên, qua kết quả đo đạc thì ngoài diện tích đất tranh chấp 7,2m<sup>2</sup>, nguyên đơn đang sử dụng đất thừa 94, diện tích 159,7m<sup>2</sup>, nhiều hơn so với diện tích đất mà nguyên đơn kê khai đăng ký nộp thuế là 1,42m<sup>2</sup>. Mặt khác, những người sử dụng đất trước thời điểm nguyên đơn nhận chuyển nhượng như: ông L1, ông T4, bà T3 đều không có giấy tờ về đất đai theo quy định của Luật Đất đai, ngoài việc các chủ thể này lập giấy viết tay để sang nhượng đất với nhau nhưng không đủ điều kiện chuyển nhượng (đất chuyển nhượng chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng). Khi phúc đáp cho Tòa án cấp sơ thẩm tại Công văn số 381/UBND-HC ngày 16/5/2023, UBND phường A, quận N xác nhận, phần đất các bên đang quản lý, sử dụng “*thuộc nương lộ 91B do Nhà nước quản lý, chưa được công nhận quyền sử dụng đất*”.

[4] Như vậy, nguyên đơn chưa phải là chủ thể được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp thì không có căn cứ nào để cho rằng, phần đất tranh chấp diện tích 7,2m<sup>2</sup> thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn như yêu cầu. Cấp sơ thẩm nhận định và quyết định không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả lại đất tranh chấp là phù hợp. Vì vậy, kháng cáo của nguyên đơn không có căn cứ chấp nhận.

[5] Quan điểm đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát phúc thẩm tại phiên tòa là phù hợp.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn không có căn cứ để chấp nhận nên phải chịu án phí theo quy định.

[7] Các phần khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên có hiệu lực pháp luật.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Tuyên xử:

1/. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 217/2023/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

2/. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Buộc ông Phạm Văn L, bà Trần Thị N phải chịu 300.000 đồng. Khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm mà ông L, bà N nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000188 ngày 04/10/2023 tại Chi cục thi

hành án dân sự quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ vào án phí (ông L, bà N đã nộp đủ án phí).

*Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 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 các Điều 6, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.*

3/. Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày được tuyên án.

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

**Nơi nhận:**

- Các đương sự;
- VKSND TP. Cần Thơ;
- Chi Cục THADS Q.Ninh Kiều;
- TAND Q. Ninh Kiều;
- Lưu hồ sơ vụ án.

( Đã ký)

**Võ Bảo Anh**

