

**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: 171/2024/DS-PT

Ngày 03/5/2024

*“V/v tranh chấp ranh giới
giữa các bất động sản liền kề;
Đòi bồi thường thiệt hại trong
lĩnh vực xây dựng”.*

**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 Lâm Thành Them - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 03 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 416/2023/TLPT-DS ngày 16 tháng 11 năm 2023 về tranh chấp *“ranh giới giữa các bất động sản liền kề; Đòi bồi thường thiệt hại trong lĩnh vực xây dựng”*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 114/2023/DS-ST ngày 18 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận Cái Răng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 43/2024/QĐ-PT ngày 15 tháng 01 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

2.1/ Ông **Nguyễn Thành Ú**, sinh năm 1963 (có mặt)

2.1/ Bà **Phan Thị Thu H**, sinh năm 1960 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Số E Khu V, phường B, quận C, thành phố Cần Thơ.

2. Bị đơn: Ông **Nguyễn Văn V**, sinh năm 1963.

Địa chỉ: Số E Khu V, phường B, quận C, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Văn V1, sinh năm 1987; địa chỉ: Số E Khu V, phường B, quận C, thành phố Cần Thơ (Văn bản ủy quyền ngày 14/8/2023), (xin vắng mặt)

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

3.1/ Bà **Đỗ Thị N**, sinh năm 1968 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số E, KV4, phường B, quận C, thành phố Cần Thơ.

3.2/ **Công ty TNHH MTV X** (vắng mặt).

Địa chỉ: Số E đường Đ, Phường H, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

3.3/ **Ngân hàng N1** (vắng mặt).

Địa chỉ chi nhánh V2: Số B đường H, Phường A, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

* Người kháng cáo: ông Nguyễn Thành Ú và bà Phan Thị Thu H là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Nguyễn Thành Ú, bà Phan Thị Thu H trình bày: Ông bà là chủ sử dụng đất diện tích 542.3m² thửa 2276, tờ bản đồ số 02 tại Khu V, phường B, quận C, thành phố Cần Thơ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 886159, số vào sổ CH01136, do Ủy ban nhân dân quận C cấp ngày 24/6/2013 với chiều ngang (giáp lộ) 10m, dài trên 50m, cắm cột ranh khi được bàn giao tài sản trúng đấu giá, cấp giấy chứng nhận là ranh thẳng. Năm 2013 ông bà xây dựng căn nhà trên đất theo Giấy phép xây dựng đã cấp. Năm 2017 ông V xây nhà lấn qua ranh đất diện tích 2.4m² và làm lún, nứt căn nhà của ông bà. Lúc này ông V đã giao cho ông bà thuê thợ sửa chữa lại căn nhà, chi phí ông V chi trả nhưng sau khi sửa xong 02 tháng thì căn nhà tiếp tục bị lún, nứt. Ông bà yêu cầu ông V trả lại diện tích đất lấn chiếm 2.4m² và bồi thường thiệt hại những hư hỏng trong căn nhà số tiền 785.265.000 đồng và bồi thường tổn thất tinh thần 74.500.000 đồng.

- Bị đơn ông Nguyễn Văn V có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Văn V1 trình bày (giai đoạn sơ thẩm):

Ông V1 cho rằng, ông V đã giao cho ông Ú, bà H tự thuê thợ sửa chữa, khắc phục hết những nứt, lún, lát gạch mới cho gia đình ông Ú, chi phí này ông V đã thanh toán xong. Sau này bị nứt, lún thì không phải lỗi của ông V nên không thể mỗi lần sửa chữa xong lại hư hỏng mà cứ bắt ông V bồi thường mãi. Diện tích đất qua đo đạc bên ông V cũng bị thiếu, thậm chí còn thiếu nhiều hơn ông Ú, bà H. Căn nhà xây dựng không lấn chiếm đất của ai, ranh đất vẫn còn như hiện trạng cũ cho đến nay. Vì vậy, bị đơn không đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng N1 – Chi nhánh V2 có văn bản nêu ý kiến:

Ông V là đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH MTV X có vay tín dụng và ký kết hợp đồng tài sản, bảo đảm khoản vay là quyền sử dụng đất có

một phần đất đang tranh chấp. Ngân hàng không có yêu cầu độc lập và xin giải quyết, xét xử vắng mặt.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 114/2023/DS-ST ngày 18 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ đã quyết định:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thành Ú, bà Phan Thị Thu H về việc tranh chấp ranh giới đất, bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng trong lĩnh vực xây dựng, bồi thường thiệt hại tổn thất tinh thần đối với ông Nguyễn Văn V.

Ông Nguyễn Thành Ú, bà Phan Thị Thu H phải chịu 8.600.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ (đã thực hiện xong). Ông bà được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về quyền kháng cáo của đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 30/8/2023, nguyên đơn ông Nguyễn Thành Ú và bà Phan Thị Thu H có đơn kháng cáo, đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn diện tích đất do lấn chiếm 2,4m²; bồi thường thiệt hại trong xây dựng gây ra số tiền 785.265.000 đồng và tổn thất tinh thần 74.500.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu kháng cáo, đề nghị cấp phúc thẩm xem xét chấp nhận.

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 tình tiết của vụ án, các tài liệu, chứng cứ đã thu thập thể hiện trong hồ sơ xác định, cấp sơ thẩm xét xử, quyết định không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đòi bị đơn trả phần đất cho rằng lấn chiếm 2,4m² và đòi bồi thường thiệt hại do xây dựng với số tiền như nguyên đơn yêu cầu là phù hợp. Nguyên đơn kháng cáo nhưng không có căn cứ để chấp nhận nên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ.

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 ranh giới giữa các bất động sản liền kề; đòi bồi thường thiệt hại trong xây dựng” Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết là có căn cứ, đúng thẩm quyền.

[2] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả diện tích đất 2,4m² cho rằng bị đơn lấn chiếm, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Nguyên đơn là chủ sử dụng thửa đất 2276, diện tích 542,3m² (loại ODT và CLN), tờ bản đồ số 02, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01136, do Ủy ban nhân dân quận C cấp ngày 24/6/2013 (viết tắt thửa 2276). Liên kề thửa đất 2276 là các thửa 3821, diện tích 339,3m² (loại ODT) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS02695 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 29/9/2017 và thửa 2663, diện tích 286,8m² (loại CLN) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK781030 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 29/9/2017 do ông Nguyễn Văn V đứng tên và sử dụng cất nhà ở. Nguyên đơn cho rằng, bị đơn lấn chiếm diện tích đất 2,4m² qua thửa 2276, còn bị đơn không thừa nhận. Qua kết quả đo đạc thể hiện tại Bản trích đo địa chính số 593/TTKTTNMT ngày 14/6/2023 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C, đối chiếu với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thấy rằng:

Không tính phần diện tích tranh chấp, nguyên đơn sử dụng thửa 2276 diện tích 540m², chênh lệch thiếu 2,3m², còn bị đơn sử dụng thửa 2663 và 3821 liên kề, diện tích tổng cộng 614,5m², chênh lệch thiếu là 11,6m².

Thửa 2276 của nguyên đơn được cấp có các cạnh chiều ngang phía trước và sau là 10m, thực tế sử dụng không tính phần tranh chấp chiều ngang phía trước giáp Lộ Hậu T là 10m (đủ theo giấy), chiều ngang phía sau là 9,97m (tương đối đủ, chỉ thiếu 0,03m). Còn thửa đất 3821 của bị đơn sử dụng có cạnh chiều ngang phía ngoài 11,3m, chênh lệch thiếu so với giấy là 0,01m; cạnh chiều ngang phía sau thửa 2663 là 10,82m, chênh lệch thiếu so với giấy đất là 0,18m.

Như vậy, bị đơn sử dụng diện tích đất thực tế bị thiếu về chiều ngang và diện tích so với giấy đất được cấp, còn đất của nguyên đơn tương đối đủ.

[3] Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 13/4/2023 ghi nhận: mốc giới ngăn cách giữa các thửa đất của nguyên đơn và bị đơn là hàng rào cột, trụ đá vẫn còn tồn tại từ khi nguyên đơn được bàn giao đất (do trúng đấu giá) do nguyên đơn dựng ngay thời điểm giao đất năm 2013. Đến năm 2017 bị đơn mới xây dựng nhà thì hàng rào cột, trụ đá làm ranh đất vẫn còn tồn tại. Vách tường căn nhà của nguyên đơn liên kề với vách tường nhà của bị đơn, trong khi căn nhà của nguyên đơn xây dựng trước, không có căn cứ cho rằng bị đơn xây dựng nhà lấn chiếm đất của nguyên đơn. Án sơ thẩm không chấp nhận phần yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả 2,4m² đất cho rằng do lấn chiếm là phù hợp.

[4] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc đòi bồi thường thiệt hại trong xây dựng:

Năm 2017 bị đơn tiến hành xây dựng căn nhà trên thửa đất 3821 và 2663, nguyên đơn cho rằng, việc bị đơn xây nhà làm ảnh hưởng căn nhà của nguyên đơn bị lún, nứt. Sau đó, giữa nguyên đơn, bị đơn tự thỏa thuận cách giải quyết: bị đơn được tiếp tục xây dựng căn nhà và chịu trách nhiệm khắc phục sửa chữa phần nhà của nguyên đơn bị thiệt hại và chịu hi trả toàn bộ chi phí. Sau đó, nguyên đơn có kêu ông Nguyễn Văn K sửa chữa lại căn nhà theo ý mong muốn. Sau khi sửa chữa nhà xong, ông Ú cho rằng không bảo đảm, có thể bị hư hỏng nên ngày 27/12/2017, ông Ú và bị đơn ông V có đến Ủy ban nhân dân phường B, quận C nhờ chính quyền địa phương lập Biên bản ghi nhận ý kiến của ông V về việc cam kết bảo hành cho việc sửa chữa nhà như sau:

“Trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày 27/12/2017, ông V (T) có trách nhiệm:

Nhà ông V (T) lún kéo theo nhà của ông Ú nghiêng thì ông V có trách nhiệm sửa chữa.

Nhà ông V (T) không lún mà nhà ông Ú bị lún thì ông Ú tự sửa.

Hai nhà cùng lún mà nhà của ông Ú bị nghiêng phía giáp ông V thì ông V sửa chữa”.

Ngoài ra, nguyên đơn còn cho rằng, ông Nguyễn Văn K (thợ sửa chữa nhà ông Ú) có viết “Bản hợp đồng nâng nhà” vào ngày 15/01/2018 với nội dung bảo hành 01 năm sửa chữa nhà như sau:

“Nếu sau này nhà ông Ú và ông V đồng lún thì ông K không chịu trách nhiệm.

Nếu nhà ông V không lún mà nhà ông Ú bị lún thì ông K chịu trách nhiệm sửa chữa lại.”

Sau thời gian được sửa chữa, nguyên đơn cho rằng căn nhà tiếp tục bị thiệt hại nên năm 2019 nguyên đơn khởi kiện bị đơn và được Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết. Quá trình tố tụng do nguyên đơn không thực hiện nộp tiền chi phí thẩm định, giám định trong lĩnh vực xây dựng nên Hội đồng xét xử đã đình chỉ giải quyết đối với phần yêu cầu đòi bị đơn khắc phục, sửa chữa lại những hư hỏng căn nhà của nguyên đơn (theo Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2021/DS-ST ngày 24/3/2021 của Tòa án nhân dân quận Cái Răng). Sau đó nguyên đơn kháng cáo nhưng rút lại đơn kháng cáo, khởi kiện ở giai đoạn xét xử phúc thẩm và được phía bị đơn đồng ý nên cấp phúc thẩm ra Quyết định hủy bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số: 26/2021/QĐ-PT ngày 19/10/2021.

[5] Ngày 15/12/2021, nguyên đơn làm đơn khởi kiện nộp cho Tòa án cấp sơ thẩm để yêu cầu giải quyết về việc tranh chấp ranh đất và đòi bị đơn bồi thường thiệt hại do xây dựng. Qua các tình tiết diễn biến của vụ án và các tài liệu, chứng cứ được thu thập như nêu trên Hội đồng xét xử thấy rằng:

Nguyên đơn tự liên hệ với thợ sửa chữa nhà là ông Nguyễn Văn K và bị đơn đã thực hiện xong nghĩa vụ chịu các khoản chi phí để khắc phục sửa chữa nhà cho nguyên đơn theo mong muốn. Bị đơn ông V và ông K có làm cam kết bảo hành việc sửa chữa nhà nhưng với thời hạn 01 năm tính từ ngày lập biên bản 27/12/2017 (đối với bị đơn ông V) hoặc ngày 15/01/2018 (đối với ông K). Cho đến thời điểm nguyên đơn nộp đơn khởi kiện lại vụ án (khởi kiện lần 2) vào tháng 12/2021 là đã 04 năm kể từ thời điểm bị đơn ký vào văn bản có nội dung cam kết bảo hành việc sửa chữa căn nhà (tức là quá thời hạn bảo hành cho việc sửa chữa nhà là 12 tháng). Vì vậy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại đối với căn nhà sau khi bị đơn đã khắc phục sửa chữa là chưa đủ căn cứ để chấp nhận.

Mặt khác, căn nhà của bị đơn xây dựng cơ quan chức năng thẩm định, kiểm tra và đã được hoàn công, phù hợp Giấy phép xây dựng nên được xác nhận của cơ quan nhà nước đủ điều kiện chứng nhận bổ sung quyền sở hữu nhà ở gắn liền với đất cho bị đơn. Vì vậy, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn bồi thường thiệt hại là phù hợp.

[6] Về yêu cầu bồi thường tổn thất tinh thần trong trường hợp tài sản bị xâm phạm thì pháp luật không có quy định nên yêu cầu này cũng không có căn cứ để chấp nhận.

[7] Do cấp sơ thẩm giải quyết vụ án phù hợp, nguyên đơn kháng cáo không có căn cứ nên cần giữ nguyên bản án sơ thẩm như quan điểm đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát phúc thẩm tại phiên tòa là phù hợp.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn không có căn cứ chấp nhận, lẽ ra phải chịu án phí nhưng do nguyên đơn là người cao tuổi nên được miễn theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 114/2023/DS-PT ngày 18 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ.

1/. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thành Ú, bà Phan Thị Thu H về việc tranh chấp ranh giới đất; đòi bồi thường thiệt hại ngoài hợp

đồng trong lĩnh vực xây dựng; đòi bồi thường thiệt hại tổn thất tinh thần đối với ông Nguyễn Văn V.

2/. Về chi phí thẩm định, định giá tài sản:

Buộc ông Nguyễn Thành Ú, bà Phan Thị Thu H phải chịu số tiền 8.600.000đ (tám triệu sáu trăm ngàn đồng), công nhận đã thực hiện xong.

3/. Về án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm: Miễn cho các nguyên đơn do thuộc đối tượng là người cao tuổi.

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.

4/. 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. Cái Răng;
- TAND Q. Cái Răng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

(Đã ký)

Võ Bảo Anh