

**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: 152/2024/DS-PT

Ngày 15 tháng 4 năm 2024

V/v “*Tranh chấp ranh giới giữa các BĐS liền kề
và yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở việc
thực hiện quyền của người 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: Ông Lương Phước Đại

Các Thẩm phán: Ông Trương Hoài Bình

Ông Võ Bảo Anh

- Thư ký phiên tòa: Bà Trương Thị Minh Thư – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: Bà Huỳnh Hồng Phil - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 4 năm 2024 tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 226/2023/TLPT-DS ngày 20 tháng 7 năm 2023 về việc “*Tranh chấp ranh giới giữa các bất động sản liền kề và yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở quyền của người sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 53/2023/DS-ST ngày 04/5/2023 của Tòa án nhân dân quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 141/2024/QĐPT-DS ngày 13 tháng 3 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà **Đinh Thị T**, sinh năm: 1962 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Số B đường C, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn: Ông **Huỳnh N**, sinh năm: 1997 (Văn bản ủy quyền ngày 17/5/2023) – (Có mặt).

- Bị đơn: Ông **Đỗ Thế T1**, sinh năm: 1976 (Có mặt).

Địa chỉ: 2 X, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện ủy quyền của bị đơn: Ông **Đỗ Văn H**, sinh năm: 1947

Địa chỉ: 2 X, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ. (Văn bản ủy quyền ngày 07/5/2020) – (Có mặt).

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông **Phạm Đăng K**, sinh năm: 1949 (Chồng bà T) – Vắng mặt và có yêu cầu

xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Số I M, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

2/ Bà **Trần Ngọc T2** (có yêu cầu xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: 2 X, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nguyên đơn trình bày:

Bà Đinh Thị T và ông Phạm Đăng K là chủ sử dụng đất tại thửa 231, tờ bản đồ số 02, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 031973 do UBND quận C cấp ngày 21/12/2004, chính lý sang tên cho ông Phạm Đăng K và bà Đinh Thị T ngày 06/12/2017, diện tích 348,2m², tọa lạc tại khu vực T, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ. Quá trình sử dụng thì phần đất giáp ranh với bà T tại thửa 1324 do ông Đỗ Thế T1 đứng tên quyền sử dụng đất lấn sang phần đất của bà T và có hành vi cản trở quyền sử dụng đất khi bà T san lấp mặt bằng. Bà T yêu cầu Tòa án công nhận phần đất bị lấn chiếm và yêu cầu ông T1 chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn trình bày:

Về nguồn gốc đất tại thửa 1324, tờ bản đồ số 02 là của ông Lê Văn H1. Năm 2005 ông T1 đã nhận chuyển nhượng diện tích 3.606,3m² và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00043, cấp ngày 07/3/2005. Năm 2019 bà T san lấp mặt bằng lấn vào phần đất của ông T1 làm mất đi phần ranh, thửa đất của bị đơn không tiếp giáp với thửa 231 của bà T. Ông T1 sử dụng đúng với phần diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không có cản trở việc sử dụng đất của bà T. Do đó, không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 53/2023/DS-ST ngày 04/5/2023 của Tòa án nhân dân quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ đã quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đinh Thị T.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, bà Đinh Thị T kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và nội dung kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Hoạt động tố tụng của những người tiến hành tố tụng là đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Cấp sơ thẩm giải quyết và quyết định là có căn cứ. Do đó 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:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tại phiên tòa người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Trần Ngọc T2, ông Phạm Đăng K vắng mặt và có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Do đó Căn cứ Điều 294 và Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Nguyên đơn khởi kiện cho rằng bị đơn lấn chiếm đất, yêu cầu công nhận diện tích đất bị lấn chiếm và buộc bị đơn chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất. Cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là “Tranh chấp quyền sử dụng đất về ranh đất, chấp dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất” là chưa cụ thể nên Hội đồng xét xử điều chỉnh lại là “*Tranh chấp ranh giới giữa các bất động sản liền kề và yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở việc thực hiện quyền của người sử dụng đất*”.

[3] Nguyên đơn khởi kiện cho rằng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì một phần đất tại thửa 231 diện tích 106,2m² tách biệt với diện tích còn lại của bà tiếp giáp lộ 2m nên không cần phải thẩm định hết thửa 231, phần đất này bị đơn đã lấn chiếm nhưng bà T không xác định được chính xác toàn bộ diện tích 348,2m² bà nhận chuyển nhượng nằm ở vị trí nào, không xác định được ranh đất (tứ cận) mà chỉ dựa vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện phần diện tích 106,2m² đã bị lấn chiếm, phần diện tích còn lại bà T đã hợp thửa nhưng không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ để chứng minh. Nguyên đơn khởi kiện có nghĩa vụ cung cấp chứng cứ, chứng minh cho yêu cầu của mình là có căn cứ. Nhưng sự phối hợp của nguyên đơn trong việc thu thập chứng cứ là không tốt, không chỉ ra được ranh giới ở vị trí nào. Chính vì vậy, cấp sơ thẩm đã không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ tại thời điểm xét xử sơ thẩm. Tuy nhiên, sau khi kháng cáo và quá trình thụ lý vụ án tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn đã có đơn yêu cầu đo đạc, thẩm định, xem xét tại chỗ đối với phần đất tranh chấp. Các bên đã xác định ranh giới, mốc giới để Đoàn thẩm định, xem xét tại chỗ tiến hành đo đạc phần đất tranh chấp và các thửa đất có liên quan để xác định cụ thể phần đất tranh chấp của các bên.

[4] Về nguồn gốc đất: bà T và chồng là ông K có các thửa đất gồm thửa 231, 1644, 2626, tọa lạc tại khu vực T, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ. Trong đó có thửa 231, tờ bản đồ số 02, diện tích 348,2m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00001 do Ủy ban nhân dân quận C cấp ngày 21/12/2004 cho Lê Hoàng

T3. Ông T3 đã chuyển nhượng lại toàn bộ diện tích 348,2m² này lại cho bà T và ông K vào ngày 06/12/2017 và đã được cơ quan có thẩm quyền chỉnh lý sang tên. Phần đất này liền kề với thửa 1324, tờ bản đồ số 02, diện tích 3.606,3m², Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H00043, cấp ngày 07.3.2005 cho ông Đỗ Thế T1.

[5] Căn cứ vào kết quả đo đạc thực tế và Bản trích đo địa chính số 60/TTKTTNMT ngày 08/01/2024 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và môi trường thành phố C thấy rằng:

- Phần đất tại thửa 231 do bà T và ông K đứng tên có diện tích là 458,8m² và phần đất tranh chấp tại thửa 231¹ có diện tích 109,7m². Như vậy phần đất thực tế của bà T và ông K được cấp dư so với diện tích được cấp là 106,6m² (chưa kể phần đất tranh chấp). Nếu công nhận phần đất tranh chấp vào thì diện tích thửa 231 sẽ dư 216,7m².

- Phần đất của ông T1 tại thửa 1324 có diện tích 3.457,3m², so với diện tích đất được cấp thì còn thiếu 149m².

[6] Hội đồng xét xử xét thấy, ranh giới giữa các bất động sản thì người sử dụng đất có quyền và nghĩa vụ bảo quản, giữ gìn để xác định quyền sử dụng đất của mình đến đâu. Diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và diện tích thực tế sử dụng có chênh lệch nhau không phải là căn cứ duy nhất để Hội đồng xét xử phán quyết. Không chỉ căn cứ duy nhất vào đó để cho rằng diện tích thửa là lấn chiếm đất của hộ liền kề, và khi diện tích thiếu lại cho là bị lấn chiếm, mà còn phải xem xét thêm và toàn diện đối với các chứng cứ khác. Căn cứ vào Bản trích đo địa chính số 60/TTKTTNMT ngày 08/01/2024 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường thành phố C thì phần đất tranh chấp có diện tích 109,7m² tại thửa 231¹ thuộc thửa 231. Điều này phù hợp với hình thể của thửa đất thửa 231, tờ bản đồ số 02, diện tích 348,2m², Giấy chứng nhận AB 031973 do Ủy ban nhân dân quận C cấp ngày 21/12/2004, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00001 cho Lê Hoàng T3. Năm 2017 bà T và ông K đã nhận chuyển nhượng toàn bộ diện tích 348,2m² còn lại này trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T3, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cho rằng khi nhận chuyển nhượng đất của ông T3 là chuyển nhượng hết thửa và hết diện tích còn lại, không đo đạc. Xét về hình thể của thửa đất thì thửa 1324 của ông T1 không tiếp giáp với lộ 2m. Theo ông T1 thì lộ 2m này có từ trước khi ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong khi đó hình thể thửa 231, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T3 (nay là của bà T và ông K) thì một mặt tiếp giáp với lộ 2m, mặt đối diện còn lại thì tiếp giáp bên thửa đất của ông T1. Tại phiên tòa ông T1 cho rằng, *trước đây khi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phần đất của ông tiếp giáp với con đường mới tới lộ 2m, mặc dù trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*

của ông không thể hiện việc tiếp giáp với lộ 2m nhưng thực tế là tiếp giáp với lộ 2m. Qua xem xét về hình thể thửa đất của ông T1 thì không tiếp giáp lộ 2m. Từ những căn cứ trên cho thấy, phần đất tranh chấp không thuộc thửa 1324 của ông T1 mà thuộc thửa 231 thuộc quyền sử dụng của bà T và ông K. Do đó cần công nhận cho bà T và ông K và ông T1 phải chấp dứt hành vi cản trở việc thực hiện quyền của người sử dụng đất. Do đó kháng cáo của nguyên đơn là có căn cứ để chấp nhận.

[7] Việc chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và sửa án sơ thẩm là do khách quan, do có tính tiết mới trong việc thẩm định, xem xét tại chỗ trong giai đoạn phúc thẩm. Do đó, không phải lỗi của cấp sơ thẩm.

[8] Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải nộp.

[9] Án phí phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu.

[10] Chi phí tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thống nhất chịu chi phí tại cấp phúc thẩm nên Hội đồng xét xử ghi nhận. Đối với chi phí tố tụng tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn và bị đơn thống nhất như cách giải quyết của cấp sơ thẩm nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn. Sửa án sơ thẩm (Do khách quan).

Áp dụng:

- Các điều 175, 176, 169, 221 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Các điều 12, 26, 166, 170, 174, 179 của Luật Đất đai năm 2013;

- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[1] Công nhận phần đất tranh chấp có diện tích 109,7m² (ký hiệu thửa 231¹ theo Bản trích đo địa chính số 60/TTKTTNMT ngày 08/01/2024 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và môi trường thành phố C) thuộc thửa 231, Giấy chứng nhận AB 031973 do Ủy ban nhân dân quận C cấp ngày 21/12/2004, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00001 cho Lê Hoàng T3. Chính lý sang tên cho bà Đinh Thị T và ông Phạm Đăng K vào năm 2017 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Đinh Thị T và ông Phạm Đăng K. Ông Đinh Thế T4 không được cản trở quyền của người sử dụng đất.

[2] Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Đinh Thế T4 phải nộp 300.000 đồng. Hoàn trả lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu số 005983 ngày 16/3/2020 của Chi cục thi hành án dân sự quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ cho bà Đinh Thị T.

[3] Án phí dân sự phúc thẩm: Bà T không phải chịu. Hoàn trả lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu số 003163 ngày 18/5/2020 của Chi cục thi hành án dân sự quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ cho bà Đinh Thị T.

[4] Chi phí tố tụng:

[4.1] Tại cấp sơ thẩm: Bà Đinh Thị T phải chịu 10.500.000 đồng. Bà T, ông T4 đã nộp xong. Bà T được nhận lại 630.000 đồng. Ông T4 được nhận lại 3.000.000 đồng.

[4.2] Tại cấp phúc thẩm: 7.439.000 đồng. Bà T tự nguyện chịu. Đã nộp và chi xong.

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 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, 7, 7a, 7b và Điều 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

[5] Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- VKSND TPCT;
- TAND Q. Cái Răng;
- Các đương sự;
- CCTHADS Q. Cái Răng;
- Lưu

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**

Lương Phước Đại