

**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: 344/2024/DS-PT

Ngày 12/8/2024

“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 Nguyễn Chế Linh

Bà Nguyễn Thị Trang Thư

- 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: Bà Huỳnh Hồng Phil - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 12 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: 106/2024/TLPT-DS ngày 06 tháng 6 năm 2024 về tranh chấp *“quyền sử dụng đất (ranh giới giữa các bất động sản liền kề)”*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 09/2024/DS-ST ngày 26 tháng 01 năm 2024 và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số: 37/2024/QĐ-SCBSBA ngày 26/01/2024 của Tòa án nhân dân quận Bình Thủy bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 292/2024/QĐ-PT ngày 08 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Mai T, sinh năm 1984 (có mặt)

Địa chỉ: Số 00, đường số 11, KDC H, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Lê Văn T1, sinh năm 1974 (xin vắng mặt)

Địa chỉ: ấp C, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

2.2. Ông Đỗ Xuân T2, sinh năm 1979

Địa chỉ: Số 00, K, P. L, Q. B, TP.Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T2: Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 2000; địa chỉ: số 00, phường L, quận C, thành phố Cần Thơ; địa chỉ liên hệ: số 00, đường

T, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ (theo văn bản ủy quyền ngày 19/7/2024), (có mặt).

Người kháng cáo: Ông Đỗ Xuân T2 là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn trình bày và yêu cầu tại Đơn khởi kiện, Đơn khởi kiện bổ sung và lời khai trong quá trình tố tụng:

Nguồn gốc thửa đất số 743, tờ bản đồ số 02, diện tích 64,9m², loại đất ở đô thị, tọa lạc tại đường Võ Văn Kiệt, phường Long Hòa, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM109316, do Ủy ban nhân dân quận Bình Thủy cấp ngày 12/9/2012 do ông Bảo Minh K và bà Nguyễn Hồng N đứng tên. Sau đó, ông Ký và bà Nhớ chuyển nhượng toàn bộ thửa đất trên cho nguyên đơn (bà T) và được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận Bình Thủy xác nhận nội dung chỉnh lý sang tên cho nguyên đơn vào ngày 13/9/2017.

Trong quá trình sử dụng đất, do nguyên đơn chưa có nhu cầu sử dụng nên các bị đơn Ông Lê Văn T1 và Ông Đỗ Xuân T2 lấn chiếm một phần nên nay yêu cầu các bị đơn trả lại diện tích đất, cụ thể như sau:

Yêu cầu ông T1 có nghĩa vụ tháo dỡ vật kiến trúc đã xây dựng, trả lại phần đất mà ông đã lấn chiếm của nguyên đơn với diện tích khoảng 27m², có chiều ngang khoảng 2,5m, dài khoảng 10,80m;

Yêu cầu Ông Đỗ Xuân T2 có nghĩa vụ tháo dỡ vật kiến trúc đã xây dựng, trả lại phần đất mà ông T2 đã lấn chiếm của nguyên đơn với diện tích khoảng 5,83m², có chiều ngang khoảng 0,5m dài khoảng 11,65m.

Tuy nhiên, sau khi có kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ đối với các thửa đất liên quan tranh chấp thì nguyên đơn thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện như sau:

Rút lại yêu cầu khởi kiện đối với bị đơn Ông Lê Văn T1 (do diện tích lấn chiếm ít).

Buộc bị đơn Ông Đỗ Xuân T2 trả lại phần đất cho nguyên đơn do lấn chiếm được thể hiện tại vị trí A, diện tích 18,7m² theo Bản trích đo địa chính số 1119/TTKTTNMT ngày 28/9/2023 và ông T2 phải có nghĩa vụ tháo dỡ toàn bộ tài sản tạo lập trên đất.

- Bị đơn Ông Đỗ Xuân T2 trình bày:

Nguồn gốc đất ông (T2) đứng tên quyền sử dụng thửa 770, 715, tờ bản đồ số 02 trước đây vào năm 2017 do ông nhận chuyển nhượng của Bà Lưu Thị C, thửa số 770, diện tích 59,9m². Đối với thửa 715 thì ông nhận chuyển nhượng của ông Trần Bá T4, diện tích 151,9m² năm 2018. Đến năm 2020 thì ông sang nhượng lại đất này cho ông Phạm Công N1, diện tích 151,9m².

Sau đó đến năm 2021, ông nhận chuyển nhượng lại 01 phần thửa đất 715 của ông N1 diện tích $18,5m^2$ (có hợp đồng chuyển nhượng viết tay). Năm 2021, ông tiến hành xây dựng nhà trên thửa 770, diện tích xây dựng nhà trên thửa đất này lớn hơn diện tích thực tế so với giấy là $18,5m^2$, do có nhận chuyển nhượng thêm của ông N1 như nêu trên. Nay ông yêu cầu Tòa án xác minh diện tích của 02 thửa đất số 770 và 715, nếu đất ông có dư thì ông hoàn toàn chịu trách nhiệm.

- Bị đơn Ông Lê Văn T1 trình bày:

Năm 2016 ông có nhận chuyển nhượng phần đất của ông N1, diện tích $71,9m^2$, quá trình sử dụng bà T phát hiện cột mốc ranh giới đất bị mất và không tìm được vị trí đất và có làm đơn kiện đến Tòa án, sau đó cơ quan chức năng và Tòa án thẩm định và đo đạc thì có kết quả xác định, phần đất của ông sử dụng có lấn qua một ít ($0,4m^2$). Ngày 17/10/2023 tại Tòa án nhân dân quận Bình Thủy, ông và bà T đã thống nhất cách giải quyết.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2024/DS-ST ngày 26 tháng 01 năm 2014 của Tòa án nhân dân quận Bình Thủy, đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tranh chấp ranh đất giữa các bất động sản liền kề với bị đơn, phần đất tọa lạc tại Khu vực Bình Yên A, phường Long Hoà, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.

Buộc bị đơn Ông Đỗ Xuân T2 tháo dỡ, di dời phần xây dựng trên đất để trả lại diện tích đất $18,7m^2$, hiện trạng thể hiện tại vị trí A theo Trích đo địa chính số 1119/TTKTTNMT ngày 28/9/2023 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường (gửi kèm Trích đo địa chính).

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà T về việc yêu cầu Ông Lê Văn T1 có nghĩa vụ tháo dỡ vật kiến trúc đã xây dựng, trả lại phần đất mà ông T1 đã lấn chiếm của nguyên đơn với diện tích khoảng $27m^2$.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông T2 phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Nguyên đơn được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã dự nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0002105 ngày 30/3/2023 của Chi Cục Thi hành án dân sự quận Bình Thủy, Tp Cần Thơ.

Về chi phí tố tụng khác gồm: thẩm định tại chỗ, đo đạc, trích đo địa chính là 6.621.920 đồng (sáu triệu sáu trăm hai mươi một nghìn chín trăm hai mươi đồng), bị đơn ông T2 phải chịu, nguyên đơn đã thực hiện xong nên bị đơn ông T2 phải có nghĩa vụ trả lại nguyên đơn số tiền này.

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

Ngày 03/4/2024, bị đơn Ông Đỗ Xuân T2 kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm đo đạc lại 02 thửa đất của bị đơn: thửa 770, diện tích $59,9m^2$ và thửa 715,

diện tích 151,9m², đồng thời qua đo đạc, nếu các thửa đất này có dư thì bị đơn chịu trách nhiệm trả lại cho nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Ông Đỗ Xuân T2 vẫn giữ nguyên kháng cáo, đề nghị Tòa án xem xét thẩm định lại các thửa đất 770 và 715 (trong đó có phần đất ông T2 nhận chuyển nhượng của ông Phạm Công Nhân), còn nguyên đơn không đồng ý, thống nhất bản án sơ thẩm đã tuyên xử.

* Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

- Về hình thức kháng cáo: Bị đơn kháng cáo còn trong thời hạn và 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 đã được thu thập thể hiện trong hồ sơ vụ án, xác định phần đất tranh chấp thuộc thửa 743 của nguyên đơn nên cấp sơ thẩm quyết định chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp. Bị đơn kháng cáo nhưng không có căn cứ 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 Bình Thủy.

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 thẩm quyền.

[2] Đất của nguyên đơn thửa 743, diện tích 64,9m² nằm ở giữa, liền kề với đất của các bị đơn Ông Đỗ Xuân T2 thửa 770, diện tích 59,9m² và Ông Lê Văn T1 thửa 744, diện tích 71,9m², nguồn gốc đất của các bên đương sự do nhận chuyển nhượng và đều đã được xác lập quyền sử dụng. Xét yêu cầu của nguyên đơn cho rằng, bị đơn ông T2 sử dụng lấn chiếm qua thửa đất 743 của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy rằng:

Theo kết quả xem xét, thẩm định tại Bản trích đo địa chính số 1119/TTKTTNMT ngày 28/9/2023 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ thể hiện như sau:

Đất của nguyên đơn thửa 743, diện tích 64,9m², trong đó bao gồm 02 phần đang có tranh chấp: phần tại vị trí A, diện tích 18,7m² do ông T2 sử dụng và phần tại vị trí B diện tích 0,4m² do ông T1 sử dụng.

Đất của ông T2 sử dụng thửa 770 không tính phần tranh chấp, diện tích 59,9m² và đất của ông T1 thửa 744, diện tích 71,9m² cùng đủ theo giấy chứng nhận được cấp. Đồng thời, số đo các cạnh chiều ngang phía trước và sau của các thửa đất 770 của ông T2 và 744 của ông T1 sử dụng thực tế (không tính phần tranh chấp) cũng

đảm bảo đúng theo giấy. Như vậy, có căn cứ xác định phần đất tranh chấp 18.7m² tại vị trí A như nêu trên giữa nguyên đơn với bị đơn ông T2 thuộc về thửa đất 743 của nguyên đơn.

[3] Bị đơn ông T2 cho rằng, phần đất nguyên đơn tranh chấp 18,7m² do ông nhận chuyển nhượng của ông Phạm Công Nhân vào năm 2021 thuộc một phần thửa 715, không thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn. Tuy nhiên, qua kết quả đo đạc và đối chiếu với các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn và bị đơn thì phần đất tranh chấp thuộc về thửa 743 của nguyên đơn như nêu trên, nên lời trình bày của ông T2 chưa đủ cơ sở xem xét. Trường hợp có tranh chấp giữa ông T2 với ông Nhân đối với giao dịch chuyển nhượng 18,5m² tại thửa 715 như ông T2 trình bày sẽ được giải quyết bằng vụ án khác.

[4] Do thửa đất 743 của nguyên đơn có cạnh chiều ngang phía trước và sau 5,19m, nếu giao cho ông T2 được sử dụng đất tranh chấp và buộc phải hoàn trả giá trị cho nguyên đơn là không phù hợp. Bởi vì khi đó, đất của nguyên đơn còn lại sẽ có kích thước cạnh chiều ngang phía trước là 3,10m, không đảm bảo cho việc sử dụng, đồng thời cũng không đủ kích thước tối thiểu cạnh chiều ngang để được cấp lại giấy mới đối với loại đất ở đô thị theo quy định. Do đó, buộc ông T2 có trách nhiệm tháo dỡ tài sản tạo lập trên phần đất tranh chấp để giao trả lại cho nguyên đơn như án sơ thẩm đã quyết định là phù hợp.

[5] Khi đo đạc, bị đơn ông T2 có tham gia chứng kiến và ký tên xác nhận vào biên bản nên kết quả đo đạc này được làm căn cứ giải quyết vụ án. Cơ quan chức năng xác định đúng vị trí của các thửa đất liên quan tranh chấp nên việc ông T2 yêu cầu đo đạc lại các thửa đất 770 và 715 là không cần thiết nên không có căn cứ để chấp nhận.

[6] Do cấp sơ thẩm nhận định và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở, bị đơn ông T2 kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ nào mới 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.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bị đơn ông T2 không có căn cứ chấp nhận nên phải chịu án phí theo quy định.

[8] 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 kháng cáo của bị đơn Ông Đỗ Xuân T2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 09/2024/DS-PT ngày 26 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.

2/. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Buộc Ông Đỗ Xuân T2 phải chịu số tiền 300.000đ (ba trăm ngàn đồng), được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm mà ông T2 nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0062533 ngày 03/4/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Bình Thủy (ông T2 nộp đủ án phí).

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

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.

Nơi nhận:

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

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

(Đã ký)

Võ Bảo Anh