

**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 339/2024/DS-PT

Ngày 08/8/2024

*“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 Lương Phước Đại

Bà Hà Thị Phương Thanh

- 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 Bùi Trung Nam - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 08 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: 135/2024/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 10/2024/DS-ST ngày 30 tháng 01 năm 2024 và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số: 26/2024/QĐ-SCBSBA ngày 08/3/2024 của Tòa án nhân dân quận Bình Thủy bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 291/2024/QĐ-PT ngày 05 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Quách Thu H**, sinh năm 1946

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Võ Thị Đông X, sinh năm 1971 (theo văn bản ủy quyền ngày 24/10/2022), (có mặt).

Cùng địa chỉ: Số A N, KV2, phường T, quận B, thành phố Cần Thơ.

2. Bị đơn:

2.1. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1954 (có mặt)

2.2. Bà Phạm Thị Ánh L1, sinh năm 1974

2.3. Bà Phạm Thị Kim P, sinh năm 1975

2.4. Bà Phạm Thị Kiều D, sinh năm 1977

2.5. Ông **Phạm Công S**, sinh năm 1980 (có mặt)

2.6. Ông **Phạm Hoàng V**, sinh năm 1983

Cùng địa chỉ: 7, khu V, phường T, quận B, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của bà L1, bà P và ông V là bà Đặng Thị L2, sinh năm 1950 (theo văn bản ủy quyền ngày 15/9/2023), (có mặt).

Địa chỉ: A, khu V, phường T, quận B, TP Cần Thơ.

* Người kháng cáo: Ông Phạm Công S 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 của bà Võ Thị Đông X là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trong quá trình tố tụng:

Nguyên đơn có nhu cầu đăng ký cấp đổi GCN QSDĐ, đăng ký thừa kế và thực hiện hợp đồng tặng cho đối với thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00189 QSDĐ/TN, cấp ngày 29/01/2002 do nguyên đơn (Quách Thu H) đứng tên, đất tọa lạc tại số G, hẻm D, khu V, phường T, quận B, TP .. Giáp ranh với đất của nguyên đơn là thửa đất của ông Phạm Văn C (chết) đứng tên quyền sử dụng, hiện do vợ là bà Nguyễn Thị L và 5 người con gồm các ông bà: Phạm Thị Ánh L1, Phạm Thị Kim P, Phạm Thị Kiều D, Phạm Công S và Phạm Hoàng V đang sử dụng và khi tiến hành đo đạc thì không thống nhất được ranh giới, mốc giới với thửa đất liền kề của nguyên đơn.

Phía gia đình của bà L đã xây dựng lấn chiếm qua phần đất của nguyên đơn chiều rộng khoảng 2m, chiều dài khoảng 14m. Khi bà L xây dựng, nguyên đơn không hay biết, nhưng sau đó nguyên đơn có yêu cầu gia đình bà L phải tháo dỡ nhưng bà L năn nỉ do chồng đang bị bệnh nặng và hứa khi nào nguyên đơn có nhu cầu sử dụng hoặc xây dựng lại thì sẽ di dời và trả lại đất lấn chiếm. Nhưng nay phía bị đơn không thực hiện đúng lời hứa nên nguyên đơn có đơn khởi kiện buộc bà L và những người con như nêu trên phải trả lại cho nguyên đơn phần đất đúng như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn được cấp.

Qua kết quả đo đạc, thẩm định thực tế và tại phiên toà sơ thẩm, nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu bị đơn trả lại phần nửa diện tích đất tranh chấp $9,25m^2$ ($18,5m^2 : 2$) tại vị trí A theo Bản trích đo địa chính số 952 ngày 30 tháng 8 năm 2023 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C. Chia phần đất tranh chấp $18,5m^2$ theo phần bằng nhau cho mỗi bên sử dụng từ phía trước kéo thẳng hết thửa đất.

Do phía bị đơn xây bức tường và hiện tại bức tường đang bị nghiêng về phía sân nhà của nguyên đơn và gây ảnh hưởng đến sự an toàn của những người

sinh sống trong gia đình nên buộc phải tháo dỡ vách tường này để trả lại diện tích đất 9,25m² như nêu trên, không đồng ý nhận giá trị đất theo giá trị thị trường.

- Bà Đặng Thị L2 là người đại diện theo ủy quyền của các bị đơn bà Phạm Thị Ánh L1, bà Phạm Thị Kim P và ông Phạm Hoàng V, cùng các bị đơn bà Nguyễn Thị L, bà Phạm Thị Kiều D và ông Phạm Công S thống nhất trình bày:

Gia đình của bị đơn đã sử dụng phần đất của mình giáp ranh với đất của nguyên đơn từ năm 1971 đến nay. Trước đây ranh đất giữa hai bên có con mương, mỗi bên sử dụng ½ con mương, khoảng năm 1999 hai bên lấp con mương, hiện con mương không còn, nhưng có cọc ranh nằm dưới con mương. Nay theo yêu cầu của nguyên đơn thì các bị đơn không đồng ý. Bởi vì, trước đây giữa hai bên đã có tranh chấp ranh giới và có cắm cọc ranh, sau khi bị đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bị đơn đã xây dựng nhà từ năm 2003 đến nay. Hơn nữa, hiện phần đất của bị đơn cũng bị thiếu diện tích so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên bị đơn không có dư đất để trả lại cho nguyên đơn.

Ngoài ra, các bị đơn còn trình bày, nếu qua đo đạc, đất của bị đơn dư thì bị đơn thống nhất sẽ trả lại cho nguyên đơn, ngược lại đất của bị đơn bị thiếu thì nguyên đơn cũng phải trả lại cho bị đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2024/DS-ST ngày 30 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 các bị đơn, phần đất tọa lạc tại Khu V, phường T, quận B, thành phố Cần Thơ.

Buộc các bị đơn bà Nguyễn Thị L, Phạm Thị Ánh L1, Phạm Thị Kim P, Phạm Thị Kiều D, Phạm Công S và Phạm Hoàng V tháo dỡ, di dời phần xây dựng để trả lại diện tích đất 9,25m², ngang trước giáp đường giao thông 0,725m, ngang sau 0,6m, dài hết thửa đất 305, hiện trạng thực tế tại vị trí A theo Trích đo địa chính số 952/TTKTTNMT ngày 30/8/2023 của Trung tâm K (gửi kèm Trích đo địa chính).

Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác:

Về án phí: Bị đơn bà L được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm. Các bị đơn khác gồm bà L1, bà P, bà D, ông S và ông V mỗi người phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Về chi phí tố tụng khác: gồm thẩm định tại chỗ, đo đạc, trích đo địa chính và trích lục hồ sơ địa chính là 6.438.920 đồng (sáu triệu bốn trăm ba mươi tám nghìn chín trăm hai mươi đồng), các bị đơn phải chịu, nguyên đơn đã thực hiện xong nên các bị đơn phải có nghĩa vụ trả lại nguyên đơn số tiền này.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về quyền kháng cáo theo quy định.

Ngày 12/3/2024, bị đơn ông Phạm Công S kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án theo hướng: sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông Phạm Công S vẫn giữ yêu cầu kháng cáo, còn nguyên đơn không đồng ý, thống nhất bản án sơ thẩm.

* Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

- Về hình thức kháng cáo: Bị đơn ông S 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:

Qua xem xét các tài liệu, chứng cứ thể hiện trong hồ sơ vụ án, nhận thấy 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, 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 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] Nguyên đơn và bị đơn sử dụng đất liền kề, các bên không thống nhất được việc xác định ranh giới nên phát sinh tranh chấp. Nguyên đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 305, diện tích 117,5m² và thửa 137, diện tích 1.078,2m², tổng cộng 1.195,7m² (loại T và LNK). Còn ông Phạm Công C1 (đã chết, là chồng, cha của các bị đơn) được cấp giấy tại thửa 139, diện tích 133,4m² (loại T) liền kề với đất của nguyên đơn. Qua kết quả đo đạc thực tế xác định diện tích đất tranh chấp là 18,5m², nguyên đơn yêu cầu được sử dụng ½ diện tích đất này, vì cho rằng khi xây nhà, bị đơn lấn chiếm của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Căn cứ Bản trích đo địa chính số 952/TTKTTNMT ngày 30/8/2023 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C thể như sau:

Nguyên đơn sử dụng diện tích thực tế tại thửa 305 không tính phần tranh chấp là 88.2m², thiếu so với giấy là 29.3m². Còn gia đình bị đơn sử dụng thửa 139 không tính phần tranh chấp là 95.1m², thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng là 38,3m².

[3] Qua kết quả đo đạc thực tế như nêu trên thì diện tích đất của các đương sự đều thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, theo lược đồ

giải thửa trên các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn và ông C1 được cấp, cùng với trích lục bản đồ địa chính của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận B thể hiện, cạnh chiều dài thửa 139 của bị đơn dài hơn so với thửa 305 của nguyên đơn (tiếp giáp trọn thửa 305 và một phần thửa 137 của nguyên đơn). Nhưng khi đo đạc thực tế và theo ý chí xác định ranh của các bên tại Bản trích đo địa chính số 952 nêu trên thì chiều dài thửa 139 của bị đơn lại ngang bằng với thửa 305 của nguyên đơn (tức là bị đơn đã bỏ lại một phần đất nằm ở phía sau và không phù hợp về hình thể so với giấy được cấp), đây là nguyên nhân chính làm cho đất của bị đơn thực tế bị giảm diện tích.

Mặt khác, trích lục lược đồ giải thửa ghi nhận kích thước các cạnh chiều ngang các thửa đất của nguyên đơn và bị đơn, đồng thời đối chiếu với kết quả đo đạc thực tế được thể hiện như sau:

- Thửa 305 của nguyên đơn, chiều ngang phía trước 9,65m (đo thực tế không tính phần tranh chấp là 7,5m, thiếu 2,15m); cạnh chiều ngang phía sau 10,23m (đo thực tế không tính phần tranh chấp là 8,15m, thiếu 2,08m).

- Thửa 139 của bị đơn, chiều ngang phía trước 6,86m (đo thực tế không tính phần tranh chấp là 7,5m, thừa 0,64m); cạnh chiều ngang phía sau 6,84m (đo thực tế không tính phần tranh chấp là 6,21m, thiếu 0,63m).

[4] Quá trình tố tụng, nguyên đơn chỉ yêu cầu được sử dụng $\frac{1}{2}$ diện tích đất tranh chấp là $9,25m^2$ ($18,5m^2 : 2$) và chia đều kích thước các cạnh chiều ngang phía trước và sau lần lượt có các số đo là 0,72m ($1,45m : 2$) và 0,6m ($1,2m : 2$). Tính chất của vụ án là tranh chấp về ranh giới giữa các thửa đất liền kề nên cũng cần xem xét, đánh giá về chiều ngang các cạnh thửa đất của các bên nguyên đơn và bị đơn. Theo tài liệu hồ sơ địa chính được trích lục, nếu cộng $\frac{1}{2}$ phần đất tranh chấp cho nguyên đơn sử dụng thì thửa đất 305 của nguyên đơn có cạnh chiều ngang phía trước là 8,22m ($7,5m + 0,72m$), vẫn còn thiếu 1,43m ($8,22m - 9,65m$). Còn đất của bị đơn không tính phần tranh chấp thì kích thước cạnh chiều ngang phía trước đã thừa 0,64m ($7,5m - 6,86m$). Nếu cộng $\frac{1}{2}$ cạnh chiều ngang phía sau 0,6m của phần đất tranh chấp vào thửa 305 của nguyên đơn thì khi đó, đất của nguyên đơn có cạnh chiều ngang phía sau là 8,75m ($8,15m + 0,6m$), vẫn còn thiếu 1,48m ($8,75m - 10,23m$). Còn đất của bị đơn không tính phần tranh chấp, có cạnh chiều ngang phía sau là 6,21m, nếu cộng $\frac{1}{2}$ kích thước chiều ngang đất tranh chấp vào thửa 139 của bị đơn thì khi đó, đất của bị đơn có cạnh chiều ngang phía sau 6,81m ($6,21m + 0,6m$) là tương đối đủ, chỉ thiếu 0,03m.

[5] Bị đơn cho rằng, phần đất tranh chấp đã được các bên cắm ranh mốc để phân định ranh giới vào năm 1999, nhưng khi thẩm định, đo đạc thì các đương sự thừa nhận các cọc ranh hiện không còn nên cấp sơ thẩm tiến hành đo đạc lại theo

ý chí xác định ranh mốc của mỗi bên. Tuy nhiên, qua các chứng cứ, tình tiết như nêu trên thì không có căn cứ xác định đất của nguyên đơn đang sử dụng thực tế thừa diện tích so với giấy được cấp như bị đơn trình bày. Mặt khác, cạnh chiều dài tiếp giáp các thửa đất 305 và 137 của nguyên đơn với thửa 139 của bị đơn sử dụng là đường thẳng chạy dài từ trước ra sau đến cuối đất. Do đó, nếu công nhận toàn bộ đất tranh chấp 18,5m² thuộc quyền sử dụng của bị đơn thì khi đó đất của các bên tiếp giáp không phải là đường thẳng, không phù hợp với lược đồ giải thửa và bản đồ địa chính.

[6] Từ những phân tích nêu trên xét thấy, việc công nhận 9,25m² ($\frac{1}{2}$ diện tích tranh chấp) cho nguyên đơn như án sơ thẩm đã quyết định là phù hợp. Đồng thời, vách tường nhà phía bị đơn xây bị ngã, nghiêng về hướng đất thửa 305 của nguyên đơn, làm ảnh hưởng đến sự an toàn của gia đình nguyên đơn nên buộc bị đơn phải tháo dỡ trả lại đất là phù hợp.

[7] Do cấp sơ thẩm nhận định và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn phù hợp, bị đơn 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.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Phạm Công S không có căn cứ chấp nhận nên phải chịu án phí theo quy định.

[9] 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 bị đơn ông Phạm Công S. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 10/2024/DS-PT ngày 30 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 Phạm Công S 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 S đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002525 ngày 13/3/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Bình Thủy (ông S 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**

Võ Bảo Anh

**CÁC THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
CÁC THẨM PHÁN THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Lương Phước Đại

Hà Thị Phương Thanh

Võ Bảo Anh