

**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: 160/2022/DS-PT
Ngày: 13 - 7 - 2022
“V/v tranh chấp quyền 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 Nguyễn Ché Linh.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thùy Trang;
Bà Hà Thị Phương Thanh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Ngọc Thư là 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 Nguyễn Thị Thủy - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 11, 13 tháng 7 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 107/2022/TLPT-DS ngày 17 tháng 5 năm 2022 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2022/DSST ngày 05 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận C bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 137/2022/QĐ-PT ngày 30 tháng 5 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 112/2022/QĐ-PT ngày 24 tháng 6 năm 2022 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Vương Quốc Đ và bà Nguyễn Thị Q; cùng cư trú tại: khu vực A, phường B, quận C, thành phố Cần Thơ. (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trần Thanh Phong; cư trú tại: 17/12A, dãy B, đường D, phường E, quận F, thành phố Cần Thơ là Luật sư của Văn phòng luật sư Trần Thanh Phong thuộc Đoàn luật sư thành phố Cần Thơ. (có mặt)

2. *Bị đơn:* Bà Lê Thị Mộng Ng; cư trú tại: khu vực Phúc Lộc 2, phường G, quận C, thành phố Cần Thơ. (có mặt)

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Lưu Ngọc T1; cư trú tại: số 380, Quốc Lộ 91, khu vực H, phường C, quận C, thành phố Cần Thơ là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 13/7/2021). (có mặt)

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ; (vắng mặt)

Địa chỉ: số 41, Quốc lộ 91, khu vực H, phường C, quận C, thành phố Cần Thơ.

4. *Người kháng cáo:* Ông Vương Quốc Đ và bà Nguyễn Thị Q là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại Đơn khởi kiện ngày 14/6/2021, khởi kiện bổ sung ngày 03/12/2021 và quá trình giải quyết vụ kiện, nguyên đơn ông Vương Quốc Đ và bà Nguyễn Thị Q trình bày:*

Nguyên đơn là chủ sử dụng phần đất thửa số 2305, tờ bản đồ số 3, diện tích 998,3m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05817 ngày 26.3.2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp cho ông Vương Quốc Đ và bà Nguyễn Thị Q đứng tên quyền sử dụng, đất tọa lạc tại khu vực khu vực A, phường B, quận C, tp. Cần Thơ. Liên kề với đất của nguyên đơn là đất của bị đơn do bà Lê Thị Mộng Ng đứng tên quyền sử dụng thửa số 2303, tờ bản đồ số 3, diện tích 736,2m².

Quá trình sử dụng, vào năm 2021 bị đơn xây tường gạch và nhà kho lấn qua ranh đất nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả phần đất lấn chiếm tại vị trí (A) diện tích 11,1m² theo Trích đo địa chính.

** Tại bản tự khai ngày 29.6.2021 và quá trình giải quyết vụ kiện, bị đơn bà Lê Thị Mộng Ng (có ông Lưu Ngọc T1 đại diện ủy quyền) trình bày:*

Đất tranh chấp thuộc thửa 2303 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS06666 ngày 26.3.2020 do Sở Tài nguyên và Môi trường tp. Cần Thơ cấp cho bà Lê Thị Mộng Ng đứng tên quyền sử dụng, tọa lạc tại khu vực khu vực A, phường B, quận C, tp. Cần Thơ.

Đất này bị đơn được chia thừa kế từ năm 2006 mà có, bị đơn sử dụng đất từ đó đến nay. Vào năm 2017 ông Lê Quang T2 chuyển nhượng đất cho ông Đ và bà Q thì bị đơn có thống nhất ranh/cắm trụ đá - hiện vẫn còn. Vì vậy với yêu cầu đòi đất của nguyên đơn tại vị trí (A) thì bị đơn không đồng ý.

** Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh quận C (có ông Đặng Hữu B đại diện ủy quyền) trình bày:*

Ngày 08/4/2021, bà Lê Thị Mộng Ng và ông Phan Văn Ph có vay vốn tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh quận Thốt Nốt theo hợp đồng tín dụng số: 1803LAV2021-00496 ngày 08.4.2021 với số tiền vay hạn mức là 1.000.000.000 đồng, thực tế chỉ giải ngân được 200.000.000 đồng, mục đích vay để kinh doanh rửa xe ô tô; thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày

08.4.2021, lãi suất vay tại thời điểm ký hợp đồng tín dụng là 09%/năm. Để đảm bảo nợ vay thì bà Ng ông Pp tự nguyện thế chấp quyền sử dụng đất gồm các thửa 2632, 2303, 629, 631 - đất tọa lạc tại khu vực khu vực A, phường B, quận C, thành phố Cần Thơ.

Nay các bên tranh chấp ranh đất thì Ngân hàng không ý kiến gì về việc tranh chấp này. Giữa ngân hàng với bên vay (bị đơn) sẽ tự thương lượng theo hợp đồng tín dụng đã ký, nếu không thống nhất thì khởi kiện thành vụ án khác.

** Tại Công văn phúc đáp số 3901/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 06/12/2021, Sở Tài nguyên Môi trường tp. Cần Thơ trình bày ý kiến:*

- Năm 2017, ông Vương Quốc Đ và bà Nguyễn Thị Q nhận chuyển nhượng đất từ ông Lê Quang T2 thửa số 2305 có diện tích 1.118,3m²; Đến năm 2019 tách thành thửa 2547 diện tích 120m² và thửa số 2305 diện tích 998,3m². Trình tự, thủ tục được thực hiện theo đúng quy định tại khoản 2 điều 69 và khoản 3 điều 85 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

- Năm 2015, bà Lê Thị Mộng Ng nhận thừa kế quyền sử dụng đất thửa 2303 diện tích 856,2m²; Đến năm 2020 tách thành thửa 2632 diện tích 120m² và thửa số 2303 diện tích 736,2m². Trình tự, thủ tục được thực hiện theo đúng quy định tại khoản 2 điều 69 và khoản 3 điều 85 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 21/2022/DS-ST ngày 05 tháng 4 năm 2022, Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Vương Quốc Đ và bà Nguyễn Thị Q về việc tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh giới giữa các bất động sản liền kề) đối với bị đơn bà Lê Thị Mộng Ng đất tọa lạc tại khu vực A, phường B, quận C, thành phố Cần Thơ.

(Gửi kèm Trích đo địa chính số: 136/TTKTTNMT ngày 19/11/2021 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ và Biên bản thẩm định).

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho nguyên đơn ông Vương Quốc Đ. Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Q phải chịu 300.000 đồng. Cấn trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số AA/2020/002866 ngày 24/6/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận C, tp. Cần Thơ thành án phí - đã nộp xong.

3. Về chi phí thẩm định, định giá tài sản và lệ phí Trích đo địa chính: Nguyên đơn ông Vương Quốc Đ và bà Nguyễn Thị Q phải chịu 16.000.000 đồng - đã thực hiện xong.

Bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo của các bên theo luật định.

Tại đơn kháng cáo đề ngày 07/4/2022, nguyên đơn cho rằng bản án sơ thẩm chưa xem xét toàn diện, đầy đủ và khách quan vụ án nên đã xét xử không

đúng bản chất của vụ án, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Bị đơn không đồng ý với kháng cáo của nguyên đơn. Các bên không thương lượng được việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cho rằng, về mặt hình thể thì ranh giới giữa các bên là đường thẳng nếu không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn thì ranh giới không còn là đường thẳng nữa. Tổng chiều ngang mà phía bị đơn sử dụng nhiều hơn chiều ngang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp. Do vậy, Luật sư đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn cho rằng, mốc giới xác định ranh của các bên là cột ranh chôn sâu dưới lòng đất. Việc này đã được cấp sơ thẩm chứng kiến việc đào tìm cột mốc này. Nguyên đơn thừa nhận có cột mốc nhưng không chỉ được cột mốc ở đâu. Nguyên đơn kiện đòi một phần đất của bị đơn trong khi diện tích đất của bị đơn đang thiếu so với giấy chứng nhận được cấp. Diện tích đất của nguyên đơn còn thiếu là do việc xác định không đúng về tìm lộ Nguyễn Trọng Quyền. Do vậy, đại diện của bị đơn đề nghị bác yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tại phiên tòa: Người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án, sau khi phân tích các tình tiết của vụ án và các quy định pháp luật liên quan, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ cho rằng, Tòa án nhân dân cấp sơ thẩm đã giải quyết đúng pháp luật. Nguyên đơn kháng cáo nhưng không có các chứng cứ mới để chứng minh nên đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Theo đơn khởi kiện và các chứng cứ đã thẩm tra cho thấy các bên tranh chấp quyền sử dụng đất. Tòa án nhân dân quận C đã thụ lý và giải quyết là đúng thẩm quyền và xác định đúng quan hệ tranh chấp theo quy định tại khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Quá trình giải quyết cho thấy, diện tích sử dụng thực tế của hai bên đều thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các bên. Biến động diện tích là do quá trình sử dụng đất và việc mở lộ Nguyễn Trọng Quyền. Bị đơn cho rằng ranh giới của các bên được xác định bằng trụ đá đã được chôn sâu dưới lòng đất (Bút lục 130). Mốc giới này nguyên đơn không thừa nhận và không có căn cứ nào khác để xác định đây là vị trí xác định ranh giữa các bên. Do vậy, để xác định ranh giới (phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của bên nào) cần dựa vào các tài liệu và số liệu khác được đánh giá sau đây. Trong tranh chấp này, các

bên tranh chấp phần đất bề ngang nên căn cứ vào các số liệu về chiều ngang để giải quyết chứ không chỉ căn cứ vào tổng diện tích sử dụng.

[3] Đối với nguyên đơn, căn cứ vào kết quả đo đạc thực tế (Bút lục 128) thể hiện tại Bản trích đo số 136/TTKTTNMT ngày 19/11/2021 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ (sau đây gọi tắt là kết quả đo đạc thực tế) cho thấy cạnh tiếp giáp với đường Nguyễn Trọng Quyền, nguyên đơn đang sử dụng có chiều ngang là $7,12 \text{ mét} + 13,35 \text{ mét} = 20,47 \text{ mét}$. Trong khi đó, căn cứ vào giấy chứng nhận được cấp (Bút lục 25) thì cạnh tiếp giáp đường Nguyễn Trọng Quyền được cấp là 21,1 mét. Như vậy, so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cạnh chiều ngang này của nguyên đơn *thiếu* $21,1 \text{ mét} - 20,47 \text{ mét} = 0,63 \text{ mét}$.

[4] Đối với bị đơn, theo kết quả đo đạc thực tế (Bút lục 128), cạnh tiếp giáp với đường Nguyễn Trọng Quyền, bị đơn đang sử dụng là $37,17 \text{ mét} + 25,66 \text{ mét} = 60,83 \text{ mét}$. Các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của phía bị đơn tương ứng (các bút lục 09, 11 và 20) cho thấy tổng chiều dài các cạnh tiếp giáp với đường Nguyễn Trọng Quyền là $17,6 \text{ mét} + 21 \text{ mét} + 21,7 \text{ mét} = 60,3 \text{ mét}$. Như vậy, chiều ngang các cạnh giáp với đường Nguyễn Trọng Quyền, bị đơn sử dụng dư so với giấy đã cấp là $60,83 \text{ mét} - 60,3 \text{ mét} = 0,5 \text{ mét}$.

[5] Từ nhận định tại phần [3] và [4] nêu trên cho thấy, chiều ngang giáp với đường Nguyễn Trọng Quyền, nguyên đơn sử dụng thiếu 0,63 mét. Bị đơn sử dụng dư 0,5 mét. Chiều ngang đang tranh chấp là 0,49 mét. Do vậy, việc nguyên đơn đòi lại phần đất đang tranh chấp là có cơ sở chấp nhận. Điều này còn phù hợp về mặt hình thể của cạnh ranh giới giữa phần đất giữa nguyên đơn và bị đơn (Bút lục 388 - Bản trích đo số 09/TTKTTNMT ngày 10/3/2022 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ).

[6] Về án phí dân sự, theo quy định tại khoản 1 Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự thì nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Sửa bản án sơ thẩm.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Buộc bị đơn tháo dỡ toàn bộ vật dụng, vật kiến trúc trên phần đất tranh chấp để trả lại cho nguyên đơn phần đất có diện tích $11,1 \text{ m}^2$. Phần đất tranh chấp được xác định là phần đất có ký hiệu (A) theo Bản trích đo số 136/TTKTTNMT ngày 19/11/2021 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ (trong đó có $3,5 \text{ m}^2$ thuộc HLATGT, việc sử dụng đất thuộc HLATGT được thực hiện theo quy định của pháp luật).

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn phải nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

Nguyên đơn được nhận lại 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số AA/2020/002866 ngày 24/6/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn được nhận lại 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0004389 ngày 14/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ.

4. Về chi phí thẩm định, định giá tài sản và lệ phí Trích đo địa chính: Bị đơn phải hoàn lại cho nguyên đơn số tiền 16.000.000 đồng (Mười sáu triệu đồng).

Trong 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 tại các Điều 6, 7 và 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND quận C;
- VKSND TP. Cần Thơ;
- Chi Cục THADS quận C;
- Các đương sự;
- Văn phòng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Chế Linh