

**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: 92/2023/DS-PT

Ngày: 17/3/2023

V/v “Tranh chấp 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:* Bà Phan Thị Tuyết Mai

*Các Thẩm phán:*

Bà Võ Bích Hải

Bà Trương Thị Liên

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Thị Kim Trang – 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 17 tháng 3 năm 2023 tại Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 280/2022/TLPT-DS ngày 03 tháng 11 năm 2022 về việc “Tranh chấp ranh giới giữa các bất động sản liền kề”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 58/2022/DS-ST ngày 05 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận M bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 318/2022/QĐ-PT ngày 08 tháng 11 năm 2022 giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:*

1/ Ông Tống Văn C, sinh năm 1961.

Địa chỉ: Khu vực 11, phường C, quận M, thành phố Cần Thơ.

2/ Bà Đào Thị Huỳnh T, sinh năm 1958.

Địa chỉ: Khu vực 11, phường C, quận M, thành phố Cần Thơ.

*Người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn:* Ông Phạm Ngọc T, sinh năm 1980.

Địa chỉ: Khu vực T, phường P, quận M, thành phố Cần Thơ.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn:* Bà Huỳnh Thu N là Luật sư của Công ty Luật A thuộc Đoàn luật sư thành phố Cần Thơ.

*Bị đơn:* Bà Võ Thị Huỳnh M, sinh năm 1981.

Địa chỉ: Khu vực N, phường C, quận M, thành phố Cần Thơ.

*Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:* Bà Phan Nguyễn Hoa T, sinh năm 1994.

Địa chỉ: 116A T, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

Ngân hàng Thương mại cổ phần S – Chi nhánh V – Phòng Giao dịch B.

Địa chỉ: Số 894 Ngô Quyền, Khóm 1, thị trấn C, thị xã B, tỉnh V.

*Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng:* Ông Ngô Thanh H – Trưởng Phòng giao dịch B.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- Theo Đơn khởi kiện ngày 28/12/2020 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn trình bày rằng: Vợ chồng ông C, bà T là chủ sử dụng phần đất tại thửa 36, tờ bản đồ số 83, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02809 cấp ngày 29/10/2013 do ông Tống Văn C đứng tên. Đất tọa lạc tại khu vực N, phường C, quận M, thành phố Cần Thơ.

Tại phần đất này có hộ liền kề là bà Võ Thị Huỳnh M tự động làm mái che lấn quan phần đất của ông C, bà T diện tích chiều ngang 2,5m x dài 12m = 30m<sup>2</sup>. Nhiều lần ông C, bà T yêu cầu bà M tháo dỡ mái che trả lại phần đất lấn chiếm nhưng bà M không đồng ý.

Do đó, ông C, bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà M tháo dỡ mái che trả lại đất cho ông C, bà T diện tích đất 30m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 36, tờ bản đồ số 83, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02809, cấp ngày 29/10/2013 do ông Tống Văn C đứng tên. Đất tọa lạc tại khu vực N, phường C, quận M, thành phố Cần Thơ.

Qua đo đạc thực tế thì phần đất ông C, bà T tranh chấp với bà M có diện tích là 21,6m<sup>2</sup> (ODT) tại vị trí A Bản trích đo địa chính số 56/TTKTTNMT ngày 18/6/2021 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ. Do đó, ông C, bà T thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu bà M di dời tài sản trên đất để trả cho ông C, bà T diện tích đất 21,6m<sup>2</sup>, nguyên đơn không hỗ trợ di dời cũng không đồng ý bồi thường tài sản trên đất cho bà M.

- Tại Bản tự khai ngày 17/3/2021 và quá trình giải quyết vụ án, bị đơn trình bày rằng: Vào năm 2015, bà Võ Thị Huỳnh M có nhận chuyển nhượng từ ông Tống Văn C 02 nền nhà, mỗi nền diện tích 48m<sup>2</sup> với giá chuyển nhượng là 600.000.000 đồng. Ông C nói trong 02 nền có 01 nền góc nên có giá cao hơn, hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng có chứng thực tại văn phòng công chứng.

Bà M đã trả đầy đủ số tiền trên nên ông C hoàn thành các thủ tục sang tên cho bà M và bà Võ Thị Huỳnh N (là em ruột của bà M) mỗi người đứng tên một

thửa. Sau khi được cấp giấy, đến năm 2016 thì bà M đã cất nhà ở ổn định đến nay không có tranh chấp gì, lúc cất nhà ông C có sang chỉ ranh và cất mái che như thế nào. Do đó, bà M không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, khi bà M mua đất đã có sẵn đường đi, ông C cho rằng bà M lấn chiếm đất của ông C là không đúng, vì phần lề lộ vỉa hè là đất của nhà nước quản lý và bà M chỉ che phần mái che để sử dụng.

Bà M chỉ đồng ý tháo dỡ mái che để trả đất cho nhà nước khi nào có văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định bà M lấn chiếm đất của nhà nước. Hoặc nếu có văn bản nào khẳng định việc ông C phân lô xẻ nền là đúng quy định thì bà M sẽ tự tháo dỡ mái che để trả đất lại cho ông C. Bà M không có yêu cầu phản tố.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại cổ phần S trình bày rằng: Vào năm 2019, Ngân hàng Thương mại cổ phần S và bà Võ Thị Huỳnh M có ký kết hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp. Bà Võ Thị Huỳnh M có thế chấp để đảm bảo cho khoản nợ vay là thửa đất số 37, tờ bản đồ số 83, diện tích 48m<sup>2</sup>, khi tiến hành thủ tục tài sản thế chấp thì phía Ngân hàng có tiến hành thẩm định tài sản thế chấp theo quy định.

Nay đối với việc tranh chấp giữa ông C và bà M thì phía Ngân hàng không có ý kiến và sẽ đồng ý với mọi quyết định của Tòa án về việc giải quyết vụ án. Đồng thời, việc tranh chấp giữa các bên phía Ngân hàng không ý kiến hay yêu cầu gì trong vụ án này nên Ngân hàng có yêu cầu xin được vắng mặt tại các buổi làm việc, thẩm định, định giá, phiên họp công khai chứng cứ, phiên hòa giải và xét xử tại Tòa án.

Vụ việc được hòa giải nhưng không thành nên Tòa án nhân dân quận M đưa vụ án ra xét xử, tại bản án sơ thẩm số: 58/2022/DS-ST ngày 05 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận M đã tuyên như sau:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Tổng Văn C (có đại diện là ông Phạm Ngọc T) và bà Đào Thị Huỳnh T đối với bị đơn bà Võ Thị Huỳnh M (có đại diện là ông Lương Quốc Thanh).

Buộc bà Võ Thị Huỳnh M di dời toàn bộ tài sản trên đất để trả cho ông Tổng Văn C, bà Đào Thị Huỳnh T diện tích đất 21,6m<sup>2</sup> loại đất ODT tại vị trí A Bản Trích đo địa chính số 56/TTKTTNMT ngày 18/6/2021. Đất thuộc thửa đất số 36, tờ bản đồ số 83, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02809, cấp ngày 29/10/2013 do ông Tổng Văn C đứng tên. Đất tọa lạc tại khu vực N, phường C, quận M, thành phố Cần Thơ.

*(Đính kèm Bản Trích đo địa chính số 56/TTKTTNMT ngày 18/6/2021 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ)*

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

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, bị đơn có đơn kháng cáo toàn bộ bản

án sơ thẩm, yêu cầu hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bị đơn kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm, đình chỉ giải quyết vụ án bởi 2 lý do sau:

Thứ nhất, tại Công văn 152 ngày 31/01/2023 UBND Quận M đã trả lời đơn của bị đơn như sau: ông C thống nhất hiến đất tranh chấp thành phần đường đi nên thửa đất này thuộc sự quản lý của nhà nước và giấy chứng nhận của thửa đất này hiện nay đang thế chấp ngân hàng nên cơ quan chức năng chưa chỉnh lý giấy đất được.

Thứ hai, cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp ranh giới giữa các bất động sản liền kề là sai, trong vụ án này phải xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp không gian bởi lẽ bị đơn sử dụng đất đúng diện tích của thửa 37 mà cơ quan chức năng đã cấp giấy chứng nhận cho bị đơn, còn phần đất tranh chấp thửa 36 của nguyên đơn, bị đơn chỉ sử dụng phần không gian làm mái che.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị bác kháng cáo của bị đơn, yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Nguyên đơn yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ:

Về thực hiện pháp luật: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý đến khi xét xử theo trình tự phúc thẩm. Các đương sự trong vụ án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự đối với người tham gia tố tụng. Đơn và thời hạn nộp tạm ứng kháng cáo của bị đơn trong hạn luật định nên được xem là hợp lệ về mặt hình thức.

Về nội dung vụ án: Nguyên đơn yêu cầu bị đơn bà Võ Thị Huỳnh M di dời các tài sản trên đất và phần mái che trả lại diện tích 21,6m<sup>2</sup> thuộc thửa 36 nguyên đơn đứng tên trên giấy chứng nhận (vị trí A theo Bản trích đo địa chính số 56/TTKTTNMT ngày 18/6/2021 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ). Bị đơn không đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn, vì phần diện tích trên bị đơn sử dụng thuộc đất lề lộ không thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn. Nếu Nhà nước thu hồi đất hoặc có văn bản xác định ông C tự mở lộ, làm lộ và phân lô xẻ nền là đúng thì bị đơn sẽ tự tháo dỡ tài sản để trả đất, không yêu cầu hỗ trợ di dời hoặc bồi thường tài sản trên đất.

Xét về nguồn gốc đất của bị đơn tại thửa 37 diện tích 48m<sup>2</sup> nhận chuyển nhượng từ nguyên đơn. Tại Công văn số 1406/UBND ngày 30 tháng 6 năm 2022 của UBND quận M xác định, UBND quận M có Quyết định số 4034/QĐ-UBND ngày 19 tháng 7 năm 2013 về việc giao đất ở thuộc khu dân cư sau Trường phổ thông Dân tộc nội trú, đất tọa lạc tại khu vực N, phường C, quận M nội dung giao đất cho ông Tống Văn C 05 nền nhà Lô A<sup>1</sup>, tổng diện tích 256,8m<sup>2</sup>, loại đất ODT. Ngày 24 tháng 9 năm 2013, Văn phòng đăng ký quyền

sử dụng đất quận M lập Trích đo địa chính lần lượt 05 thửa đất cụ thể thửa 34 (nền số 50) diện tích 64,8m<sup>2</sup>, thửa 35 (nền số 51) diện tích 48m<sup>2</sup>, thửa 36 (nền số 52) diện tích 48m<sup>2</sup>, thửa 37 (nền số 53) diện tích 48m<sup>2</sup>, thửa 38 (nền số 54) diện tích 48m<sup>2</sup>. Ngày 29 tháng 10 năm 2013, ông C được UBND quận M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại các thửa 34,35,36, 37,38 . Quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C có lập biên bản xác nhận ranh giới, mốc giới thửa đất. Theo hình thể thửa 37 cạnh dài hai bên diện tích 12.00m, tiếp giáp thửa 36 và thửa 38, cạnh ngang 4.00m phía trước tiếp giáp lề lộ 2.2m và đường nội bộ DTNT 5.0m. Ngày 21 tháng 7 năm 2015, ông C bà T lập hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ thửa 37 cho bà Võ Thị Huỳnh M; ngày 03 tháng 8 năm 2013 bà M được UBND quận M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 37 diện tích 48m<sup>2</sup>, hình thể và các vị trí tiếp giáp thửa đất không thay đổi.

Quá trình giải quyết tại cấp phúc thẩm bị đơn cung cấp công văn số 152/UBND ngày 31/01/2023 của Ủy ban nhân dân quận M có nội dung: Ông C thống nhất hiến phần đường hiện hữu từ đất bà Tống Hoàng M1 đến hết hàng rào nhà ông. Cùng thời gian trên, Phòng Tài nguyên và Môi trường quận phối hợp cùng Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân quận, Phòng Quản lý đô thị quận cùng Ủy ban nhân dân phường C có buổi làm việc với bà Tống Hoàng M1 và bà Giang Ngọc L qua đó ghi nhận được ý kiến hai hộ này như sau: thống nhất hiến phần đất hiện hữu là đường giao thông cho nhà nước quản lý đầu tư nâng cấp. Đến nay bà Tống Hoàng M1 và Giang Ngọc L đã giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để Ủy ban nhân dân quận chỉnh lý phần hiến đất của các hộ dân ra khỏi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Riêng trường hợp của ông Tống Văn C hiện nay Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại ngân hàng chưa thể cung cấp để chỉnh lý. Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn ông C thừa nhận có việc hiến đất nhưng là thửa 63, hiện thửa đất này đã thế chấp ngân hàng và cung cấp bản sao giấy chứng nhận thửa đất 63 đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP C - chi nhánh Cần Thơ.

Theo kết quả đo đạc thực tế tại Bản trích đo địa chính số 56/TTKTTNMT ngày 18/6/2021 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ về hình thể, các cạnh và tổng diện tích đất của bị đơn không thay đổi so với giấy được cấp; tại vị trí A diện tích 21,6m<sup>2</sup> bị đơn sử dụng nằm ngoài giấy chứng nhận được cấp và thực tế được ghi nhận là lề đường hiện hữu. Tuy nhiên, phần đất này thuộc thửa 36, ông C được Ủy ban nhân dân quận M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bị đơn cho rằng ông C đã hiến phần đất này để làm đường đi nhưng hiện tại chưa ghi nhận việc chỉnh lý biến động nên vẫn thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông C. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông C bà T, buộc bị đơn tháo dỡ, di dời tài sản trên đất trả phần đất diện tích 21,6m<sup>2</sup> là phù hợp, có căn cứ.

Bị đơn kháng cáo yêu cầu hủy án sơ thẩm và triệu tập Ủy ban nhân dân quận M vào tham gia tố tụng với tư cách tổ chức Nhà nước có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Nhận thấy, quá trình giải quyết vụ án tòa án cấp sơ thẩm có văn bản đến Ủy ban nhân dân quận M đề nghị cung cấp thông tin liên quan vụ tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn. UBND quận M đã có văn bản và cung cấp

thông tin liên quan đến các thửa đất đang tranh chấp. Tòa án cấp sơ thẩm đã thu thập, đánh giá chứng cứ do nguyên đơn, bị đơn cung cấp, quyết định tại bản án sơ thẩm là đúng quy định nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa bị đơn thay đổi kháng cáo yêu cầu đình chỉ giải quyết vụ án và hủy bản án sơ thẩm nhưng không cung cấp thêm chứng cứ mới nên không có cơ sở chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 58/2022/S-ST ngày 05 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận M.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Căn cứ vào các chứng cứ đã được thẩm tra tại tòa phúc thẩm; Căn cứ vào kết quả tranh luận trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện ý kiến của Kiểm sát viên; của luật sư và những người tham gia tố tụng khác.*

[1] Về nội dung vụ án: theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại phần đất lấn chiếm có diện tích 21,6m<sup>2</sup> (loại đất ODT) tại vị trí A Bản Trích đo địa chính số 56/TTKTTNMT ngày 18/6/2021 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ. Nguyên đơn cho rằng, phần đất lấn chiếm nêu trên nằm trong thửa 36 do ông C đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giáp ranh liền kề với thửa đất 37 do bà M đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà M đã xây dựng nhà hết đất, còn thửa đất 36 thì ông C để trống làm đường đi, trước đây khi bà M làm mái che ông C không hay biết, đến khi biết sự việc ông C có yêu cầu bà M tháo dỡ mái che và di dời tài sản trả đất cho ông C nhưng bà M không đồng ý nên đã xảy ra tranh chấp. Về phía bị đơn xác định phần đất tranh chấp không thuộc thửa đất số 37 của bị đơn nhưng cũng không thuộc quyền sử dụng đất của nguyên đơn nên bị đơn không đồng ý trả đất theo yêu cầu của nguyên đơn. Bị đơn chỉ đồng ý tháo dỡ mái che để trả đất cho nhà nước khi nào có văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định bà M lấn chiếm đất của nhà nước. Hoặc nếu có văn bản nào khẳng định việc ông C phân lô xẻ nền là đúng quy định thì bà M sẽ tự tháo dỡ mái che để trả đất lại cho ông C.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn về việc hủy bản án sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn bổ sung yêu cầu hủy bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án với các lý do sau:

Thứ nhất, tại Công văn 152 ngày 31/01/2023 UBND Quận M đã trả lời đơn của bị đơn như sau: ông C thống nhất hiến đất tranh chấp thành phần đường đi nên thửa đất này thuộc sự quản lý của nhà nước và giấy chứng nhận của thửa đất này hiện nay đang thế chấp ngân hàng nên cơ quan chức năng chưa chỉnh lý giấy đất được. Xét thấy căn cứ vào bản trích đo địa chính số 56 ngày 18/6/2021 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ đã thể hiện thấy phần đất tranh chấp có diện tích 21,6m<sup>2</sup> nằm trong thửa đất số 36 đã được Ủy ban nhân dân quận M cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02809 vào ngày 29/10/2013 cho ông Tống Văn C. Đồng thời, tại Công văn số

1406/UBND ngày 30/6/2022, Ủy ban nhân dân quận M xác định: Ngày 29/10/2013, Ủy ban nhân dân quận M cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02809 tại thửa đất số 36, tờ bản đồ số 83 diện tích 48m<sup>2</sup> (ODT) cho ông Tống Văn C đứng tên (là 01 trong số 05 thửa đất ông C được giao đất) theo trình tự, thủ tục do pháp luật quy định và có lập biên bản xác nhận ranh giới, mốc giới thửa đất vào ngày 23/8/2013. Bên cạnh đó, chứng cứ do phía bị đơn cung cấp là Công văn 152 ngày 31/01/2023 UBND Quận M đã trả lời đơn của bị đơn như sau: Ông C thống nhất hiến phần đường hiện hữu từ đất bà Tống Hoàng M1 đến hết hàng rào nhà ông. Cùng thời gian trên, Phòng Tài nguyên và Môi trường quận phối hợp cùng Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân quận, Phòng Quản lý đô thị quận cùng Ủy ban nhân dân phường C có buổi làm việc với bà Tống Hoàng M1 và bà Giang Ngọc L qua đó ghi nhận được ý kiến hai hộ này như sau: thống nhất hiến phần đất hiện hữu là đường giao thông cho nhà nước quản lý đầu tư nâng cấp. Đến nay bà Tống Hoàng M1 và Giang Ngọc L đã giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để Ủy ban nhân dân quận chỉnh lý phần hiến đất của các hộ dân ra khỏi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Riêng trường hợp của ông Tống Văn C hiện nay Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại ngân hàng chưa thể cung cấp để chỉnh lý. Tại phiên tòa phúc thẩm ông C cung cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa 36 là thửa đất đang tranh chấp để chứng minh cho việc thửa đất này ông không có thế chấp cho ngân hàng. Ngoài ra, ông C thừa nhận rằng ông có buổi làm việc với các cơ quan ban ngành quận M vào ngày 27/5/2021 về phần đất ông hiến làm đường là thửa đất số 63, hiện thửa đất này đã thế chấp ngân hàng và cung cấp bản sao giấy chứng nhận thửa đất 63 đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP C - chi nhánh Cần Thơ. Như vậy, có cơ sở kết luận kháng cáo của bị đơn về việc nguyên đơn đã hiến phần đất đang tranh chấp là không có cơ sở.

Thứ hai, bị đơn cho rằng cấp sơ thẩm xác định sai quan hệ pháp luật nên đề nghị hủy án sơ thẩm. Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn cho rằng bị đơn sử dụng đất đúng với diện tích đất của thửa 37, ở thửa 36 của nguyên đơn bị đơn chỉ sử dụng để làm mái che, như vậy đây là tranh chấp không gian chứ không phải tranh chấp ranh giới giữa các bất động sản liền kề như cấp sơ thẩm đã xác định. Hội đồng xét xử thấy rằng, tại Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 có quy định những tranh chấp về dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án trong Điều luật này tại khoản 9 có quy định tranh chấp đất đai theo quy định của pháp luật. Đối chiếu với khoản 24 Điều 3 Luật đất đai năm 2013 cho thấy tranh chấp đất đai là tranh chấp về quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đất giữa hai hoặc nhiều bên trong quan hệ đất đai. Tại Điều 175 Bộ luật Dân sự năm 2015 có quy định ranh giới giữa các bất động sản liền kề: “người sử dụng đất được sử dụng không gian và lòng đất theo chiều thẳng đứng từ ranh giới của thửa đất phù hợp với quy định của pháp luật và không được làm ảnh hưởng đến việc sử dụng đất của người khác”. Như vậy, việc cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật và áp dụng các quy định cho phù hợp với quan hệ pháp luật đang tranh chấp để giải quyết vụ án là có căn cứ.

[3] Từ những phân tích trên thấy rằng tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn thay đổi kháng cáo yêu cầu đình chỉ giải quyết vụ án và hủy án sơ thẩm nhưng không cung cấp thêm chứng cứ mới nên không có cơ sở chấp nhận.

[4] Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Về án phí: do kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Tổng Văn C và bà Đào Thị Huỳnh T đối với bị đơn bà Võ Thị Huỳnh M.

Buộc bà Võ Thị Huỳnh M di dời toàn bộ tài sản trên đất để trả cho ông Tổng Văn C, bà Đào Thị Huỳnh T diện tích đất 21,6m<sup>2</sup> loại đất ODT tại vị trí A Bản Trích đo địa chính số 56/TTKTTNMT ngày 18/6/2021. Đất thuộc thửa đất số 36, tờ bản đồ số 83, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02809, cấp ngày 29/10/2013 do ông Tổng Văn C đứng tên. Đất tọa lạc tại khu vực N, phường C, quận M, thành phố Cần Thơ.

*(Đính kèm Bản Trích đo địa chính số 56/TTKTTNMT ngày 18/6/2021 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ)*

- Về chi phí thẩm định, định giá tài sản và Trích đo địa chính: Buộc bà Võ Thị Huỳnh M trả lại cho ông Tổng Văn C, bà Đào Thị Huỳnh T số tiền 5.354.000 đồng *(Năm triệu ba trăm năm mươi bốn nghìn đồng)*.

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Võ Thị Huỳnh M phải nộp số tiền 300.000 đồng *(Ba trăm nghìn đồng)*.

Ông Tổng Văn C, bà Đào Thị Huỳnh T được nhận lại số tiền 300.000 đồng *(Ba trăm nghìn đồng)* theo biên lai thu tạm ứng án phí số 011477 ngày 19/01/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận M, thành phố Cần Thơ.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn phải nộp 300.000 đồng án phí. Chuyển tiền tạm ứng án phí bị đơn đã nộp 300.000 đồng *(Ba trăm nghìn đồng)* theo biên lai thu số 0003452 ngày 18/8/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận M thành phố Cần Thơ thành án phí.



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:***

- Các đương sự;
- VKSND thành phố Cần Thơ;
- TAND quận M;
- Chi cục THADS quận M;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Phan Thị Tuyết Mai**

## **CÁC THẨM PHÁN**

## **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Trương Thị Liên - Võ Bích Hải**

**Phan Thị Tuyết Mai**