

Bản án số: 211/2024/DS-PT

Ngày: 22/5/2024

“V/v tranh chấp quyền sử dụng đất,  
không gian trên 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 Chế Linh

Các Thẩm phán: Ông Trần Tuấn Quốc

Ông Võ Bảo Anh

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Thị Kim Trang 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 Huỳnh Hồng Phil - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 501/2022/TLPT-DS ngày 30 tháng 12 năm 2022 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất, không gian trên đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 223/2022/DSST ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 40/2023/QĐ-PT ngày 16 tháng 01 năm 2023, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** 1/ Bà Nguyễn Việt H, sinh năm 1967.

2/ Ông Trịnh Khải H1, sinh năm 1962.

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

- **Bị đơn:** 1/ Ông Tăng Xú H2, sinh năm 1962.

2/ Bà Mai Thị Phương L, sinh năm 1963.

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

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Mai Thị Phương L: Bà Tăng Mai T, sinh năm 1995; địa chỉ: Số B, đường T, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ (Văn bản uỷ quyền ngày 01/02/2023)

- **Người kháng cáo:** Bà Nguyễn Việt H và ông Trịnh Khải H1 là nguyên đơn.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*\* Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án nguyên đơn là bà Nguyễn Việt H trình bày:*

Ngày 27/3/2010, vợ chồng bà là Nguyễn Việt H và ông Trịnh Khải H1 có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với ông Nguyễn Việt H3, bà Huỳnh Thị Thu T1 để nhận chuyển nhượng một căn nhà cấp 4 và quyền sử dụng đất diện tích 67,42m<sup>2</sup>, thửa số 151, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại số: B, đường T, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ, theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: 5401070663 do Ủy ban nhân dân thành phố C (cũ) cấp ngày 28/6/2002.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng ông bà thực hiện việc chỉnh lý sang tên và được Ủy ban nhân dân quận N, thành phố Cần Thơ cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BB580804 (Số vào sổ: CH000074) cho ông Trịnh Khải H1, bà Nguyễn Việt H ngày 27/4/2010, diện tích 67,42m<sup>2</sup>, thửa số 151, tờ bản đồ số 10, phần nhà ở diện tích sử dụng 40,29m<sup>2</sup>.

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được cấp và hiện trạng thực tế thể hiện có một khoảng trống 02cm. Đến ngày 11/12/2018, ông bà có xin giấy phép xây dựng số: 2680/GPX, khi tiến hành thi công thì phát hiện ông Tăng Xú H2, bà Mai Thị Phương L nhà số B đã lấn chiếm phần đất khoảng ngang 0,22m x dài 5,73m (Phần đất + phần chiếm không gian ở tầng 2). Nên ông bà phải dừng thi công và gia hạn lại giấy phép xây dựng lại vào ngày 07/01/2020.

Ngày 21/12/2019, ông bà có qua gặp vợ chồng ông Tăng Xú H2, bà Mai Thị Phương L chủ nhà số B để trao đổi phần đất đã lấn chiếm và không gian qua phần đất nhưng không được.

Vì vậy, ông bà khởi kiện yêu cầu buộc bị đơn ông Tăng Xú H2, bà Mai Thị Phương L trả lại phần đất bị lấn chiếm và phần không gian bị lấn chiếm dài khoảng 5,73m x ngang 0,22m trên lô đất: thửa số 151, tờ bản đồ 10, diện tích 67,42m<sup>2</sup> tại số B, đường T, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH000074 do Ủy ban nhân dân quận N cấp ngày 27/04/2010.

Cơ sở yêu cầu khởi kiện:

+ Phần nhà và đất nguyên đơn nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Việt H3, bà Huỳnh Thị Thu T1 từ năm 2010, diện tích và bản vẽ nhà không thay đổi.

+ Cột nhà ông H2, bà L xây dựng đúng vị trí cách nhà nguyên đơn khoảng 0,2m - 0,3m. Phần đất còn lại do trước đây nhà ông bà mua không nhìn thấy phần nhà ông H2, bà L lát gạch hết phần còn lại, khi phá tường mới phát hiện và khi lên lầu 01 thì nhà ông H2, bà L đổ lầu lấn hết phần đất 0,2m của ông bà, khi lên tiếp lầu 2 tiếp tục lấn ra khoảng không thêm 0,1m nữa.

- Nguyên đơn ông Trịnh Khải H1 trình bày: Thống nhất với trình bày yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Việt H, không bổ sung gì thêm.

*\*Theo các tài liệu, chứng có cứ trong hồ sơ vụ án bị đơn là bà Mai Thị Phương L trình bày:*

Năm 2010, vợ chồng ông bà là Mai Thị Phương L, ông Tăng Xú H2 có ký hợp đồng chuyển nhượng một phần nhà ở và đất ở với ông Nguyễn Văn T2, bà Mai Phương H4 (em ruột) để mua một phần nhà ở và quyền sử dụng đất diện tích 24,70m<sup>2</sup>, thửa đất số 153, tờ bản đồ số: 10, tọa lạc tại số: B, đường T, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

Sau khi nhận chuyển nhượng, gia đình ông bà đã tiến hành đăng ký sang tên và được Ủy ban nhân dân quận N, thành phố Cần Thơ cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BD 451283 (Số vào sổ: CH000191) cho ông Tăng Xú H2, bà Mai Thị Phương L ngày 26/10/2010, diện tích 42,7m<sup>2</sup>, thửa số 153, tờ bản đồ số 10, phần nhà ở diện tích sử dụng 31,09m<sup>2</sup>.

Từ khi mua nhà đến nay, gia đình bà đã sử dụng ổn định, không thay đổi kết cấu hiện trạng bên ngoài, chỉ thực hiện sửa chữa, trang trí bên trong căn nhà nên việc nguyên đơn cho rằng lấn chiếm diện tích 0,2m x 5,73m là không đúng. Vì vậy, trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà không đồng ý.

- Bị đơn ông Tăng Xú H2 trình bày: Thống nhất với trình bày của bà Mai Thị Phương L, không bổ sung gì thêm.

### ***Tại phiên tòa sơ thẩm***

Nguyên đơn thống nhất kết quả đo đạc trong Bản trích đo địa chính số: 135/TTKTTNMT ngày 21/9/2022 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà với ông Trịnh Khải H1 được cấp với diện tích là 67,42m<sup>2</sup>, so với diện tích đất đo đạc 66,2m<sup>2</sup> là thiếu 1,22m<sup>2</sup> nên cộng với phần quyền sử dụng đất tranh chấp 01m<sup>2</sup> là 67,2m<sup>2</sup>, gần bằng với diện tích được công nhận. Ngược lại, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Tăng Xú H2, bà Mai Thị Phương L thì chiều dài của 02 cạnh là 8,3m nhưng qua kết quả đo đạc thì 01 cạnh là 8,5m và 01 cạnh là 8,4m là dài hơn so với phần đất được công nhận. Do đó, có cơ sở để xác định ông H2, bà L đã lấn chiếm sang phần quyền sử dụng đất của nguyên đơn. Hơn nữa, sau khi nhận chuyển nhượng nhà đất phía nguyên đơn đã tháo dỡ toàn bộ phần nhà để tiến hành xây dựng lại. Khi tháo dỡ thì khoảng cách giữa tường nhà nguyên đơn với bị đơn có khoảng trống khoảng 0,2m (phần đất này thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn nhưng chưa xây dựng), phần cột nhà của bị đơn nằm đúng phần ranh đất. Tuy nhiên, sau khi nguyên đơn tháo dỡ ra, phía bị đơn đã cố tình qua xây dựng trên phần đất ngang 0,2m x dài 05m của nguyên đơn. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn ông Tăng Xú H2, bà Mai Thị Phương L tháo dỡ toàn bộ tài sản trả lại diện tích đất 01m<sup>2</sup> theo Bản trích đo địa chính số: 135/TTKTTNMT ngày 21/9/2022 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C.

Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bởi lẽ năm 2010 vợ chồng bà đã nhận chuyển nhượng nguyên trạng, nguyên thửa nhà đất từ ông Nguyễn Văn T2, bà Mai Phương H4. Từ lúc nhận chuyển nhượng đến nay,

ông bà không sửa chữa, xây dựng lại, hoặc làm thay đổi kết cấu nhà ở. Do đó, nếu ông Trịnh Khải H1, bà Nguyễn Việt H muốn khởi kiện thì khởi kiện chủ nhà cũ, không phải ông bà. Ngoài ra, khi nhận chuyển nhượng thì phần tường phía sau giáp ranh với nhà của ông H1, bà H chỉ là tường gạch nên bị thấm. Vì vậy, khi nguyên đơn tháo dỡ nhà thì bị đơn có qua tô lại phần tường nhà phía sau để chống thấm.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 223/2022/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2022, Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều đã tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trịnh Khải H1, bà Nguyễn Việt H.

- Buộc bị đơn ông Tăng Xú H2, bà Mai Thị Phương L trả lại cho nguyên đơn ông Trịnh Khải H1, bà Nguyễn Việt H giá trị phần đất tranh chấp 0,6m<sup>2</sup> với số tiền 3.600.000 đồng.

Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả; lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Công nhận phần quyền sử dụng đất tranh chấp 0,6m<sup>2</sup>, ký hiệu A theo Bản trích đo địa chính số: 135/TTKTTNMT ngày 21/9/2022 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C cho bị đơn ông Tăng Xú H2, bà Mai Thị Phương L (Đính kèm).

Các đương sự được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền chỉnh lý lại diện tích sử dụng thực tế theo quy định của pháp luật.

2. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Bị đơn phải chịu 6.425.000 đồng (Sáu triệu, bốn trăm hai mươi lăm nghìn đồng), nguyên đơn đã nộp tạm ứng và chi xong nên ông Tăng Xú H2, bà Mai Thị Phương L có nghĩa vụ thanh toán lại cho ông Trịnh Khải H1, bà Nguyễn Việt H.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn ông Trịnh Khải H1, bà Nguyễn Việt H phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), chuyển tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu số: 002650 ngày 09/6/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ sang thành án phí phải chịu, đương sự không phải nộp thêm.

- Bị đơn ông Tăng Xú H2, bà Mai Thị Phương L phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

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

Tại đơn kháng cáo đề ngày 13/10/2023, nguyên đơn cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm chưa căn cứ vào các tình tiết, tài liệu, chứng cứ khách quan nên đã đưa ra quyết định không đúng quy định của pháp luật, gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của nguyên đơn. Do vậy, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, buộc bị đơn trả lại diện tích đất đúng 0,2m x 5 m còn trống dọc theo chiều dài nhà của nguyên đơn và phần không gian lấn chiếm (0,2m x 5m) ở tầng 1 và tầng 2.



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

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 vụ án và các quy định pháp luật liên quan, đại diện Viện kiểm sát cho rằng bản án sơ thẩm đã xét xử có căn cứ, đề nghị 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 về quyền sử dụng đất và không gian trên đất. Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều đã thụ lý, 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, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, Tòa án đã tạo điều kiện để các bên thực hiện việc thẩm định tài sản, kết cấu trên đất. Tuy nhiên, bị đơn không cung cấp được giấy phép xây dựng. Tòa án cũng đã có văn bản yêu cầu các cơ quan lưu giữ tài liệu cung cấp giấy phép xây dựng đối với căn nhà của bị đơn nhưng không thu thập được do các cơ quan không tìm thấy tài liệu lưu trữ. Do vậy, Tòa án tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[3] Căn cứ theo sơ đồ thửa đất của nguyên đơn thể hiện trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 580804 (số vào sổ: CH000074) ngày 27/4/2010 (BL 20) thì phần đất của nguyên đơn ngang trước 3,70m, ngang sau 3,75m, hai cạnh dài đều là 18,1m. Đối chiếu với kết quả trong Bản trích đo địa chính số 135/TTKTTNMT ngày 21/9/2022 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C thì cạnh ngang sau là 3,62m + phần tranh chấp (A) 0,13m = 3,75m là phù hợp với hình thể và kích thước theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho nguyên đơn. Do vậy, quyền sử dụng đất và không gian theo chiều thẳng đứng tương ứng tại phần tranh chấp (A) thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn.

[4] Nếu cộng cả phần (A) và (B) theo Bản trích đo địa chính số: 135/TTKTTNMT ngày 21/9/2022 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C như nguyên đơn yêu cầu thì cạnh ngang sau của nguyên đơn là 3,82m dư so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp và không phù hợp với hình thể giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp. Nếu giả sử phần đất (B) thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn thì cạnh giáp đất ông H2 sẽ là đường gấp khúc, không phải là đường thẳng như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện. Do vậy, phần đất (B) không thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn. Kháng cáo của nguyên đơn yêu cầu bị đơn giao trả phần đất (B) này là không có cơ sở.

[5] Như đã nhận định trên cho thấy phần tranh chấp (A) thuộc quyền sử dụng đất của nguyên đơn. Trên cơ sở quyền tự định đoạt của nguyên đơn và theo quy định tại Điều 166 Luật đất đai và Điều 166 Bộ luật dân sự thì bị đơn có nghĩa

vụ tháo dỡ phần tài sản trên không gian theo chiều thẳng đứng thuộc phạm vi trên quyền sử dụng đất tại phần (A) để trả lại cho nguyên đơn. Do vậy, kháng cáo của nguyên đơn có cơ sở chấp nhận đối với phần yêu cầu này.

[6] Hồ sơ thể hiện, các bên đương sự đều mua lại nhà của các chủ cũ. Cụ thể, nguyên đơn mua nhà của ông Nguyễn Việt H3, bà Huỳnh Thị Thu T1. Bị đơn mua nhà của ông Nguyễn Văn T2, bà Mai Phương H4. Việc giao trả quyền sử dụng đất và tháo dỡ tài sản trên đất nếu gây thiệt hại thì các bên trong giao dịch dân sự trước đây có thể khởi kiện thành vụ án khác để yêu cầu Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích của mình.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm, do yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên nguyên đơn không phải chịu.

[8] Về chi phí thẩm định, định giá: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên mỗi bên chịu một nửa chi phí đã thẩm định, định giá. Trong đó, nguyên đơn đã tạm ứng xong, bị đơn hoàn lại cho nguyên đơn phần chi phí mà bị đơn phải chịu.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

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

Sửa bản án sơ thẩm.

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

-Buộc ông Tăng Xú H2 và bà Mai Thị Phương L tháo dỡ tài sản thuộc không gian theo chiều thẳng đứng trên đất tương ứng với phần đất có diện tích 0,6m<sup>2</sup>, ký hiệu là (A) theo Bản trích đo địa chính số 135/TTKTTNMT ngày 21/9/2022 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C để trả lại quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Việt H và ông Trịnh Khải H1.

-Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đòi lại quyền sử dụng đất tại vị trí (B) có diện tích 0,4m<sup>2</sup> theo Bản trích đo địa chính số 135/TTKTTNMT ngày 21/9/2022 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C.

Các đương sự được quyền liên hệ đến cơ quan có thẩm quyền để đăng ký biến động đối với phần diện tích đất 0,6m<sup>2</sup>, ký hiệu (A) theo Bản trích đo địa chính số 135/TTKTTNMT ngày 21/9/2022 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C.

2. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Bị đơn hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền 3.212.500 đồng.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

-Nguyên đơn phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), chuyển tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu số: 002650 ngày 09/6/2020 của Chi cục Thi

hành án dân sự quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ sang thành án phí phải chịu, đương sự không phải nộp thêm.

-Bị đơn phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

4.Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Việt H được nhận lại 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0000290 ngày 08/11/2022 của Chi cục thi hành án dân sự quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

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

Trong trường hợp bản án được thi hành theo qui định tại Điều 2 của 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 qui định tại các Điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

***Nơi nhận:***

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

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

**Nguyễn Chế Linh**