

**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: 40/2023/DS-PT

Ngày: 17/02/2023

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:* Bà Phan Thị Tuyết Mai

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Văn Hải

Bà Phan Thị Hồng Dung

**- 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 02 năm 2023 tại Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 334/2022/TLPT-DS ngày 21 tháng 12 năm 2022 về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 92/2022/DS-ST ngày 05 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận C bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 392/2022/QĐ-PT ngày 29 tháng 12 năm 2022 giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Bà Đặng Thị Mỹ V; sinh năm: 1973.

Địa chỉ: 160/12A đường T, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ.

**2. Bị đơn:**

**2.1 Ông Ngô Văn M;** sinh năm: 1964.

**2.2 Ông Ngô Hữu H;** sinh năm: 1984.

Địa chỉ: 28 khu vực P, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ.

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

3.1 Bà Đặng Thị P; sinh năm: 1960.

Địa chỉ: 28 khu vực P, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ.

3.2 Bà Cao Thụy Nhã V.

Địa chỉ: 28 khu vực P, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ.

3.3 Ông Lâm Quốc A; sinh năm: 1974.

Địa chỉ: 160/12A đường T, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- *Trong đơn khởi kiện ngày 14/01/2021 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là bà Đặng Thị Mỹ V cho rằng:* Nguồn gốc quyền sử dụng đất của bà là do nhận chuyển nhượng của bà Vũ Thị Miện vào năm 2005, diện tích 819m<sup>2</sup>, thửa 88, tờ bản đồ số 03, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00224 ngày 20/6/2005 do bà Đặng Thị Mỹ V đứng tên; tọa lạc tại khu vực P, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ. Phần đất của bà có cạnh bên trái từ Lộ Nông thôn nhìn vào đầu ngoài giáp thửa 2451 của ông Ngô Hữu H, đầu trong giáp thửa 89 của ông Ngô Văn M. Ranh đất giữa bà với ông M và ông H trước khi tranh chấp là hàng rào lưới B40 do bà xây dựng. Ngày 12/11/2020, ông Ngô Văn M và ông Ngô Hữu H xây tường rào xi măng lấn qua phần đất của bà ngang khoảng hơn 10cm x dài khoảng 28m, diện tích lấn chiếm khoảng 4m<sup>2</sup>. Nay bà yêu cầu ông Ngô Văn M và ông Ngô Hữu H phải đập bỏ tường rào, trả lại cho bà phần đất lấn chiếm ngang hơn 10cm x dài khoảng 28m tổng cộng khoảng 4m<sup>2</sup> thuộc thửa 88.

- *Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là ông Ngô Văn M, ông Ngô Hữu H cho rằng:* Quyền sử dụng đất tranh chấp là thuộc phần đất của ông, thửa 89, tờ bản đồ số 3, diện tích 2.027,7m<sup>2</sup> đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS07925 ngày 20/4/2017 do Ngô Văn M đứng tên và thửa 2451, tờ bản đồ số 3, diện tích 100,7m<sup>2</sup> thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02773 ngày 23/8/2012 do Ngô Hữu H đứng tên. Phần đất này giáp ranh với đất của vợ chồng bà V, ranh đất của hai bên trước đây là hàng rào lưới B40 của vợ chồng bà V. Do nước thủy triều tràn vào nhà nên tháng 11/2020, ông có xây dựng hàng rào lên. Tuy nhiên, do phần rào của bên nguyên đơn có chân bị lỏng, hàng rào cũ bị xéo nên khi bị đơn xây dựng hàng rào mới dựa theo hàng rào cũ của phía bà V có bị xéo vì vậy bị đơn đã đập bỏ phần bị xéo ngay lúc đó và xây dựng lại theo đúng phần diện tích nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn. Do đó, bị đơn xác định hàng rào của bị đơn không lấn qua đất của nguyên đơn nên không đồng ý yêu cầu của nguyên đơn.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lâm Quốc A cho rằng:* Ông có cùng ý kiến với vợ ông là bà Đặng Thị Mỹ V.

*Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Đặng Thị P và bà Cao Thụy Nhã V vắng mặt.*

Vụ việc được hòa giải nhưng không thành nên Tòa án nhân dân quận C đưa vụ án ra xét xử, tại bản án sơ thẩm số: 92/2022/DS-ST ngày 05 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận C đã tuyên như sau:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Buộc ông Ngô Văn M phải đập bỏ, tháo dỡ hàng rào đã xây dựng để trả lại cho bà Đặng Thị Mỹ V quyền sử dụng đất diện tích **4,8m<sup>2</sup>**, thuộc thửa 88, tờ bản đồ số 3 tọa lạc tại khu vực P, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00224 ngày 20/6/2005 do bà Đặng Thị Mỹ V đứng tên; tại vị trí A, hình thể và số đo các cạnh cụ thể như bản vẽ kèm theo.

Công nhận việc nguyên đơn là bà Đặng Thị Mỹ V không yêu cầu ông Ngô Văn M phải đập bỏ phần diện tích bức tường căn nhà của ông Ngô Văn M đã xây dựng lấn qua đất nguyên đơn **0,02m<sup>2</sup>**; ổn định cho ông Ngô Văn M tiếp tục sử dụng phần diện tích căn nhà đã xây dựng lấn qua thửa 88 của nguyên đơn diện tích **0,02m<sup>2</sup>**.

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, ngày 22/9/2022 bị đơn kháng cáo yêu cầu thỏa thuận tại vị trí A, thuộc thửa số 88, tờ bản đồ số 3 tại vị trí A là 0,28m<sup>2</sup> để bằng mặt cột trụ bê tông (trước vị trí A lộ nông thôn 4m bằng mặt cột trụ bê tông, vị trí A giáp với nhà là 0,28m<sup>2</sup> bằng mặt trụ bê tông, vị trí A bằng mặt trụ bê tông). Để sau này ai xây dựng hàng rào kiên cố thì giăng dây bằng 3 mặt cột trụ bê tông, có vướn gì thì đập bỏ, kéo dây thẳng 3 mặt cột trụ bê tông.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn vẫn giữ nguyên nguyên yêu cầu kháng cáo

Nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải đập phá bỏ hàng rào bê tông đã xây dựng, trả lại phần diện tích lấn chiếm theo bản trích đo thực tế là 4,8m<sup>2</sup>; tuy nhiên, đối với phần vách nhà của ông M đã xây dựng lấn qua đất nguyên đơn diện tích 0,02m<sup>2</sup> thì nguyên đơn đồng ý cho bị đơn tiếp tục sử dụng, không yêu cầu đập bỏ phần diện tích căn nhà xây dựng lấn qua đất 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 ông Ngô Văn M và ông Ngô Hữu H phải đập bỏ tường rào, trả lại phần đất lấn chiếm diện tích khoảng 10cm x 28m, tổng cộng khoảng 4m<sup>2</sup> thuộc thửa 88, tờ bản đồ số 03 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00224 ngày 20/6/2005 do bà Đặng Thị Mỹ V đứng tên tọa lạc tại khu vực P, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ. Xét thấy, nguồn gốc đất thửa 88 của nguyên đơn nhận chuyển nhượng từ bà Vũ Thị Miện, có diện tích 819m<sup>2</sup>, theo Bản trích đo địa chính số 62/TTKTTNMT ngày 02/6/2022 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ diện tích còn lại 690.6m<sup>2</sup> thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp; thửa đất 89 của bị đơn ông M diện tích 2027.7m<sup>2</sup>, đo đạc thực tế 2037.7m<sup>2</sup>, dư 10m<sup>2</sup>; phần diện tích đất của bị đơn ông H có diện tích theo giấy chứng nhận tại thửa 2451 diện tích 100.7m<sup>2</sup>, diện tích theo đo đạc thực tế đủ diện tích đảm bảo về kích thước, vị trí so với giấy được cấp. Như vậy, theo kết quả đo đạc thực tế về tổng diện tích của nguyên đơn thiếu so với giấy chứng nhận được cấp nhưng về vị trí các cạnh và hình thể khác so với giấy chứng nhận, cạnh cuối thửa đất của nguyên đơn tiếp giáp với thửa đất của bị đơn theo giấy chứng nhận 5.00m, theo đo đạc thực tế 5.22m, phần diện tích tranh chấp tại đoạn giữa vị trí A (diện tích 4.8m<sup>2</sup>) hình thể khác so với vị trí tiếp giáp giữa nguyên đơn và bị đơn, phần giữa tiếp giáp vị trí tranh chấp có căn nhà của nguyên đơn nằm trong phần tranh chấp 0.02m, phần giữa đất có tường rào gạch dày 20cm, cao 40cm do bị đơn ông M xây dựng lại và đang quản lý sử dụng. Mặc dù, cạnh phía sau phần đất nguyên đơn sử dụng dư 0,22m nhưng phần đoạn giữa thửa đất của bị đơn ông M lấn về phía nguyên đơn, và hiện tại phần đất nguyên đơn thiếu, phần đất bị đơn ông M dư so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp nên tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn ông M phải tháo dỡ tường rào để trả lại phần đất cho nguyên đơn bà V là có phù hợp, có cơ sở. Bị đơn kháng nhưng không cung cấp thêm chứng cứ mới nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên Bản án số 92/2022/DS-ST ngày 05 tháng 9 năm 2022 của TAND quận C.

#### **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 và những người tham gia tố tụng khác;*

[1] Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn khởi kiện bị đơn yêu cầu trả lại phần đất lấn chiếm nên cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” là phù hợp.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Ngô Văn M, Hội đồng xét xử xét thấy: quyền sử dụng đất của nguyên đơn có nguồn gốc do nhận chuyển nhượng của bà Vũ Thị Miện vào năm 2005, diện tích 819m<sup>2</sup>, thửa 88, tờ bản đồ số 03 tọa lạc tại khu vực P, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00224 ngày 20/6/2005 cho nguyên đơn. Phía bị đơn ông Ngô Văn M đã được Ủy ban nhân dân quận C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS07925 ngày 20/4/2017 thửa 89, tờ bản đồ số 3, diện tích 2.027,7m<sup>2</sup>. Theo sơ đồ vị trí thửa đất thì thửa đất của nguyên đơn tiếp giáp đất với thửa đất của phía bị đơn. Tại phiên tòa, các bên đương sự xác định tranh chấp quyền sử dụng đất giữa các bên tại vị trí A là 4,8m<sup>2</sup> theo Bản trích đo địa chính số 62/TTKTTNMT ngày 07/6/2022 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ và ông M thừa nhận mới xây dựng tường rào bê tông tại vị trí tranh chấp. Xét thấy, theo Bản trích đo địa chính số 62/TTKTTNMT ngày 07/6/2022 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cho thấy diện tích hiện trạng sử dụng của bà V tại Thửa 88 là 690,6m<sup>2</sup> (thiếu so với giấy chứng nhận được cấp); thửa 89 của ông Ngô Văn M diện tích 2.037,7m<sup>2</sup> (dư 10m<sup>2</sup> so với giấy chứng nhận); thửa 2451 của ông Ngô Hữu H diện tích 100,7m<sup>2</sup> (đúng diện tích được cấp). Như vậy, phần đất ký hiệu (A) hiện tại do ông M đang quản lý, sử dụng và đối chiếu diện tích và hình thể giữa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các bên được cấp và Bản trích đo địa chính số 62/TTKTTNMT ngày 07/6/2022 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cho thấy toàn bộ diện tích 4,8m<sup>2</sup> tranh chấp này là thuộc thửa 88 của nguyên đơn nên có cơ sở xác định diện tích 4,8m<sup>2</sup> đang tranh chấp thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn nên kháng cáo của bị đơn ông M không có cơ sở chấp nhận.

[3] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát về việc giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về án phí: do yêu cầu kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí 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 ông Ngô Văn M.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Buộc ông Ngô Văn M phải đập bỏ, tháo dỡ hàng rào đã xây dựng để trả lại cho bà Đặng Thị Mỹ V quyền sử dụng đất diện tích **4,8m<sup>2</sup>** tại vị trí A theo Bản trích đo địa chính số 62/TTKTTNMT ngày 07/6/2022 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ.

Công nhận việc nguyên đơn là bà Đặng Thị Mỹ V không yêu cầu ông Ngô Văn M phải đập bỏ phần diện tích bức tường căn nhà của ông Ngô Văn M đã xây dựng lấn qua đất nguyên đơn **0,02m<sup>2</sup>**; ổn định cho ông Ngô Văn M tiếp tục sử dụng phần diện tích căn nhà đã xây dựng lấn qua thửa 88 của nguyên đơn diện tích **0,02m<sup>2</sup>**.

- Về chi phí thẩm định, định giá: **6.837.340 đồng**. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng nên bị đơn phải hoàn trả lại cho nguyên đơn **6.837.340 đồng** (Sáu triệu tám trăm ba mươi bảy ngàn ba trăm bốn mươi đồng) chi phí thẩm định, định giá.

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Ngô Văn M phải chịu **300.000đ** (Ba trăm ngàn đồng) án phí. Nguyên đơn là bà Đặng Thị Mỹ V được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp **300.000đ** theo biên lai số 006731 ngày 01/3/2021 tại Chi cục Thành án dân sự quận C, thành phố Cần Thơ.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn phải nộp 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) án phí. Chuyển tiền tạm ứng án phí bị đơn đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0008577 ngày 26/9/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự quận C, 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. TP. Cần Thơ;
- TAND quận C;

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

- Chi cục THADS quận C;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**Phan Thị Tuyết Mai**

**CÁC THẨM PHÁN**

**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Phan Thị Hồng Dung    Nguyễn Văn Hải**

**Phan Thị Tuyết Mai**