

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI  
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 1049/2024/DS-PT

Ngày: 19 - 12 - 2024

V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất (tranh chấp hẻm chung), yêu cầu tháo dỡ tài sản trên đất và chấm dứt hành vi cản trở

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

***- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:***

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Vũ Đức Toàn

*Các Thẩm phán:* Ông Cao Văn Tám

Bà Phạm Thị Duyên

*- Thư ký phiên tòa:* Ông Đinh Thế Mạnh - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

*- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:* Ông Nguyễn Gia Viễn – Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 12 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 686/2024/TLPT-DS ngày 04 tháng 10 năm 2024 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất (tranh chấp hẻm chung), yêu cầu tháo dỡ tài sản trên đất và chấm dứt hành vi cản trở*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2024/DS-ST ngày 28/3/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 7464/2024/QĐPT ngày 02 tháng 12 năm 2024, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Bà Ngô Thị K, sinh năm 1945. Địa chỉ: Số B M, phường V, Tp ., tỉnh Kiên Giang. Vắng mặt.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà K là:*

- Anh Hồ Quốc T, sinh năm 1978. Địa chỉ: Số B M, phường V, Tp ., tỉnh Kiên Giang. Có mặt.

- Bà Trần Thanh T1, sinh năm 1987. Địa chỉ: Khu phố E, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang. Vắng mặt.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp là:* Luật sư Nguyễn Trần Thụy Q –

Thuộc Đoàn Luật sư tỉnh K. Có mặt.

## **2. Bị đơn:**

2.1. Anh Hứa Quang H, sinh năm 1978. Có mặt.

2.2. Chị Huỳnh Thị K1, sinh năm 1981. Vắng mặt

Cùng địa chỉ: Số B M, phường V, Tp ., tỉnh Kiên Giang.

- *Người đại diện theo ủy quyền của chị K1 là: Anh Hứa Quang H, sinh năm 1978. Có mặt.*

- *Người đại diện theo ủy quyền của anh H, chị K1 là: Ông Huỳnh Văn L, sinh năm 1959. Cùng địa chỉ. Vắng mặt.*

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho anh H, chị K1 là: Luật sư Dương Thị H1 - Thuộc Đoàn Luật sư tỉnh K. Vắng mặt.*

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

3.1. Anh Hồ Quốc T, sinh năm 1978. Địa chỉ: Số B M, phường V, Tp ., tỉnh Kiên Giang. Có mặt.

3.2. Chị Hồ Thị L1 (L2), sinh năm 1970. Địa chỉ: Số F N, phường V, Tp ., tỉnh Kiên Giang. Vắng mặt.

3.3. Anh Hồ Quốc C, sinh năm 1975. Địa chỉ: Ấp H, xã M, huyện H, tỉnh Kiên Giang. Vắng mặt.

3.4. Chị Hồ Thị M (Ho Thi M1), sinh năm 1972. Địa chỉ: A Ropley Rd W QLD B. Vắng mặt.

3.5. Chị Lưu Thị D, sinh năm 1973. Vắng mặt.

3.6. Chị Hồ Thị Thu H2, sinh năm 1994. Vắng mặt.

3.7. Anh Hồ Thuận Q1, sinh năm 1996. Vắng mặt.

Cùng địa chỉ: B, tổ A, Khu phố F, phường V, Tp ., tỉnh Kiên Giang.

- *Người đại diện theo ủy quyền của chị L1, anh C, chị M, chị D, chị H2, anh Q1 là: Anh Hồ Quốc T (địa chỉ như trên). Có mặt.*

3.8. Anh Hồ Quốc T2, sinh năm 1980. Địa chỉ: D N, phường V, Tp ., tỉnh Kiên Giang. Có mặt.

3.9. Ủy ban nhân dân Thành phố R. Địa chỉ: C L, phường V, Tp ., tỉnh Kiên Giang. Vắng mặt.

## **Do có kháng cáo của bị đơn.**

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:*

- *Theo lời khai của nguyên đơn bà Ngô Thị K và người đại diện theo ủy quyền trình bày: Phần đất tranh chấp theo đo đạc thực tế có cạnh ngang giáp đường M là*

0,35m, cạnh ngang phía sau là 0,4m, chiều dài là 14,7m (đã trừ phần đất nằm trong hành lang lộ giới). Thống nhất theo kết quả đo đạc do Tòa án và Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai lập ngày 23/11/2020.

Từ năm 1972 bà K và chồng là ông Hồ Quốc V (Dũ) có căn nhà tại số B đường M, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang, nhưng đến nay chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (*giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đây được viết tắt là: giấy CNQSD đất*). Giáp bên căn nhà của bà K là con hẻm chung rộng khoảng 0,4m, dài khoảng 14,5m dùng để thông gió, đặt đồng hồ nước và đường dẫn thải. Thời gian sau, gia đình ông Ngô Văn D1 (Tám Thắng) về ở cặp bên và cả hai nhà cùng sử dụng chung con hẻm. Năm 1985 ông T4 giao nhà lại cho ông Nguyễn An C1, bà Nguyễn Thị B và vẫn cùng sử dụng hẻm chung. Đến năm 1991 gia đình ông Huỳnh Văn L (đã tặng cho nhà đất lại cho Hứa Quang H và Huỳnh Thị K1) đến ở căn nhà của ông C1 (nhà số B), thì sau đó đã xây bức tường ngoài mặt tiền chắn ngang con hẻm, còn phần hẻm chung thì hai nhà vẫn sử dụng chung, cách đây hơn 20 năm gia đình bà mua ống bọng để đặt cống thoát nước, cùng với gia đình ông L (con là H) cùng hùn tiền để sửa chữa đường thoát nước. Năm 2006 thì nhà 285 được cấp giấy CNQSD đất và hoàn công nhà nhưng gia đình bà không có ký giáp ranh. Đến năm 2017 gia đình bà K xin cấp giấy chứng nhận thì mới biết sự việc.

Nay yêu cầu Tòa án giải quyết: Yêu cầu Tòa án xử chia đôi con hẻm, mỗi bên được sử dụng  $\frac{1}{2}$ . Yêu cầu gia đình ông H tháo dỡ bức tường xây chắn ngang con hẻm và tài sản trên đất để trả lại hiện trạng ban đầu, không được cản trở gia đình bà sử dụng phần đất con hẻm.

**- Bị đơn anh Hứa Quang H, chị Huỳnh Thị K1 và người đại diện theo ủy quyền trình bày:** Thống nhất phần đất tranh chấp có diện tích đo đạc như phía nguyên đơn trình bày.

Về nguồn gốc: Vào năm 1991 ông L trao đổi vật liệu với ông Nguyễn An C1 để nhận căn nhà số B M. Căn nhà đã được xây dựng từ trước năm 1975. Đến năm 2005 thì ông L làm thủ tục và được cấp giấy CNQSD đất số AC 553535, ngày 14/10/2005 diện tích 90,70m<sup>2</sup> (ngang trước 5,3m - ngang sau 5,45m x dài là 16,95m), do U cấp và sau đó tặng cho lại cho anh chị được quyền sử dụng (anh chị đã được đứng tên trên giấy chứng nhận). Khi làm giấy chứng nhận thì ông Hồ Quốc D2 là cha của anh Hồ Quốc T có ký giáp ranh. Diện tích đất được UBND thành phố R cấp giấy chứng nhận thì có căn nhà và đường thoát nước. Trước đây, gia đình có cho bà K đặt nhờ ống thoát nước thải ra đường ống thoát nước của gia đình anh chị. Nay bà K đặt đường ống thoát nước thải không đúng vị trí mà gia đình anh chị cho đặt nhờ nên gây ô nhiễm. Vào khoảng tháng 5/2019 thì bà K mở hai cửa sổ và cửa ra vào ngang đường thoát nước qua nhà anh chị.

Nay không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà K. Vì phần đất tranh chấp là đất của gia đình anh chị. Anh chị sẽ cho phía gia đình bà K sử dụng chung cho đến khi nào không ở nữa hoặc di dời nhà đi nơi khác thì giao đất lại cho gia đình anh chị sử dụng.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:*

**1. Anh Hồ Quốc T và cũng là người đại diện theo ủy quyền của chị Hồ Thị L1 (L2), Hồ Quốc C, Hồ Thị M, Lưu Thị D, Hồ Thị Thu H2, Hồ Quang T3 trình bày:** thống nhất với lời trình bày của mẹ là Ngô Thị K. Nay không có yêu cầu gì khác.

**2. Anh Hồ Quốc T2 trình bày:** Trước đây vào khoảng năm 2004 thì ông L có đem giấy hoàn công, giấy tờ đất qua cho cha của anh là ông V (D2) ký tên nhưng cha của anh không đồng ý ký biên bản giáp ranh. Lúc đó anh có chứng kiến và biết sự việc. Phần đất tranh chấp là con hẻm chung, trước đây ông L không được cấp trong giấy chứng nhận.

**\* Ủy ban nhân dân thành phố R có ý kiến tại Công văn số 357/UBND-TNMT, ngày 04/5/2023 như sau:** Giấy CNQSD đất số AC 553535, do UBND thành phố R cấp ngày 14/10/2005 cho ông Huỳnh Văn L và bà Nguyễn Thị H3 là cấp theo trình tự, thủ tục theo Quyết định số 1462/2011/QĐ-UB, ngày 27/6/2002 của UBND tỉnh K “về việc ban hành bản quy định cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, quyền sử dụng đất tại đô thị”, Quyết định số 47/2002/QĐ-UB, ngày 27/6/2002 của UBND tỉnh K “Về việc thay đổi Điều 6, Điều 7 và Điều 8 của bản quy định cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, quyền sử dụng đất tại đô thị, ban hành kèm theo Quyết định số 1462/2001/QĐ-UB ngày 17/7/2001 của UBND tỉnh”, Quyết định số 60/2004/QĐ-UB ngày 23/9/2004 của UBND tỉnh K “Về việc thay đổi Điều 10, Điều 12, và Điều 13 bản quy định cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, quyền sử dụng đất tại đô thị, ban hành kèm theo Quyết định số 1462/2001/QĐ-UB ngày 17/7/2001 của UBND tỉnh”. Cơ sở pháp lý để cấp giấy chứng nhận đã được ghi trong Đơn xin cấp giấy CNQSD đất của ông Huỳnh Văn L ngày 06/9/2005 được UBND phường V, Phòng TNMT thành phố xác nhận.

**\* Ủy ban nhân dân phường V có ý kiến tại Công văn số 96/CV-UBND, ngày 19/11/2021 như sau:** Giấy CNQSD đất của ông Huỳnh Văn L và bà Nguyễn Thị H3 được UBND thành phố R cấp ngày 14/5/2005, gia đình ông L sử dụng đến ngày 30/5/2019 thì tặng cho con là Hứa Quang H và Huỳnh Thị K1 sử dụng cho đến nay. Về nguồn gốc đất đã được cơ quan có thẩm quyền xác minh tại thời điểm làm thủ tục cấp giấy CNQSD đất. Hiện nay hồ sơ lưu trữ tại phường bị thất lạc.

\* Các đương sự thống nhất theo Biên bản đo đạc xem xét thẩm định tại chỗ ngày 23/11/2020 của Tòa án lập và Tờ trích đo địa chính số TĐ 47-2021 (60+66-47), ngày 29/4/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố R lập. Các đương sự không yêu cầu thẩm định giá trị đối với đất và tài sản trên đất.

**Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2024/DS-ST ngày 28/3/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang đã tuyên xử:**

Căn cứ vào các điều: 35, 37, 144, 147 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015.

Áp dụng: Điều 169, 175 Bộ luật dân sự 2015.

Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ



Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án.

*Tuyên xử:*

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị K đối với anh Hứa Quang H và chị Huỳnh Thị K1 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất (tranh chấp hẻm chung); Yêu cầu tháo dỡ tài sản trên đất và chấm dứt hành vi cản trở*”. Phần đất tranh chấp tọa lạc tại đường M, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

Bà Ngô Thị K được sử dụng 1/2 cạnh ngang trước là điểm 3-12= 17,5cm giáp đường M và 1/2 cạnh ngang sau là điểm 10-11= 20cm, cạnh dài giáp nhà bà K (số nhà B); Anh Hứa Quang H và chị Huỳnh Thị K1 được sử dụng 1/2 cạnh ngang trước 3-12= 17,5cm giáp đường M và 1/2 cạnh ngang sau là điểm 10-11= 20cm, cạnh dài giáp nhà anh H (số nhà B). Cạnh dài ở giữa phần đất tranh chấp sẽ được nối thẳng từ cạnh ngang trước 3-12 giáp đường M đến cạnh ngang sau 10-11 giáp nhà anh H.

Căn cứ Biên bản đo đạc xem xét thẩm định tại chỗ ngày 23/11/2020 của Tòa án lập và Tờ trích đo địa chính số TĐ 47-2021 (60+66-47), ngày 29/4/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố R lập.

2. Khi cơ quan có thẩm quyền tiến hành phân chia hoặc các bên thỏa thuận được việc phân chia đất theo bản án của Tòa án, mà tài sản của anh H xây dựng là hàng gạch ống, hàng cột bằng kềm, vách tường xây chắn ngang con hẻm và các tài sản khác của anh H, chị K1 nằm trong phần đất của bà K được sử dụng thì bà K có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án buộc anh H, chị K1 phải tháo dỡ, di dời ra khỏi phần đất được phân chia cho bà K; Đối với trên không gian phần đất tranh chấp mà tài sản của bà K là một phần mái tôn, một phần ống thoát nước (máng xối) nếu nằm trong phần đất của anh H, chị K1 được sử dụng thì bà K phải tháo dỡ, di dời ra khỏi không gian của phần đất được phân chia cho phía anh H; nếu bà K không tự nguyện thì anh H, chị K1 có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án buộc bà K thực hiện việc tháo dỡ. Chi tiết tài sản trên đất được ghi nhận theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 23/11/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang (BL 144).

3. Anh Hứa Quang H và chị Huỳnh Thị K1 có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh lại diện tích đất thực tế sử dụng trên giấy chứng nhận theo quy định. Trường hợp anh H, chị K1 không tự nguyện thực hiện việc điều chỉnh thì bà Ngô Thị K có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án buộc anh H, chị K1 giao nộp giấy CNQSD đất số AC 553535, cấp ngày 14/10/2005 cho ông Huỳnh Văn L, bà Nguyễn Thị H3 và được chỉnh lý biến động sang tên cho anh Hứa Quang H, chị Huỳnh Thị K1 ngày 30/5/2019 để cơ quan có thẩm quyền tiến hành điều chỉnh hoặc yêu cầu thu hồi theo quy định.

4. Tiếp tục duy trì quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 03/2020/QĐ-BPKCTT, ngày 12/8/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang đến khi bản án có hiệu lực pháp luật để bảo đảm cho việc thi hành án.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn giải quyết các vấn đề liên quan đến chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo theo luật định.

**Ngày 05/04/2024**, bị đơn – ông Hứa Quang H, bà Huỳnh Thị K1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

### **Tại phiên tòa phúc thẩm:**

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, bị đơn không rút đơn kháng, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

*Người kháng cáo – ông Hứa Quang H, bà Huỳnh Thị K1 ủy quyền lại cho ông H trình bày:* Giữ nguyên quan điểm, lời trình bày từ giai đoạn tố tụng sơ thẩm đến nay và không cung cấp chứng cứ nào mới. Đề nghị HĐXX chấp nhận kháng cáo sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

*Nguyên đơn - bà Ngô Thị K có đại diện theo ủy quyền và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cùng trình bày:* Bản án cấp sơ thẩm tuyên là có căn cứ và đúng pháp luật, phù hợp với thực tế tranh chấp này. Do đó đề nghị HĐXX bác kháng cáo giữ nguyên bản án sơ thẩm

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Hồ Quốc T2 và ông Hồ Quốc T trình bày:* Đồng ý với quan điểm của phía nguyên đơn.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:*

- Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Hứa Quang H, bà Huỳnh Thị K1 làm trong hạn luật định nên hợp lệ, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận. Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia phiên tòa chấp hành đúng quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm.

- Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án để tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở. Tại Tòa án cấp phúc thẩm phía người kháng cáo không đưa ra được tình tiết, chứng cứ nào mới có căn cứ để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình nên đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu kháng cáo của ông Hứa Quang H, bà Huỳnh Thị Kiều G nguyên bản án sơ thẩm.

## **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra công khai tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Hứa Quang H, bà Huỳnh Thị K1 làm trong hạn luật định, thủ tục kháng cáo theo đúng quy định của pháp luật là hợp lệ nên đủ điều kiện để thụ lý, xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Các đương sự có đơn xin vắng mặt, đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Do đó, Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Hứa Quang H, bà Huỳnh Thị K1

[3.1] Xác định quan hệ tranh chấp

Nguyên đơn – bà Ngô Thị K khởi kiện yêu cầu Tòa án chia đôi phần đất hẻm nằm giữa hai căn nhà 283 và 285 đường M, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang có diện tích 5,5m<sup>2</sup> (cạnh giáp đường M là 0,35m, cạnh ngang phía sau 0,4m, chiều dài 14,7m<sup>2</sup>) cho bà K được sử dụng ½ và phía ông H, bà K1 được sử dụng ½; buộc ông H, bà K1 tháo dỡ bức tường xây chắn ngang hẻm và tài sản trên đất để trả lại nguyên hiện trạng ban đầu, không được cản trở bà K sử dụng phần đất hẻm. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp QSDĐ (tranh chấp hẻm chung), yêu cầu tháo dỡ tài sản trên đất và chấm dứt hành vi cản trở” là phù hợp, Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết đầy đủ các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ông H, bà K1 kháng cáo cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm xác định sai quan hệ tranh chấp, giải quyết vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ chấp nhận.

[3.2] Xác định đối tượng tranh chấp

Phần đất tranh chấp có diện tích 5,5m<sup>2</sup> (chiều ngang giáp đường M 0,35m, chiều ngang phía sau 04,4m, chiều dài 14,7m) nằm giữa 02 căn nhà số B (nhà của bà K) và nhà số B (nhà của ông H, bà K1) đường M, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang. Phần đất tranh chấp thuộc thửa đất số 60, tờ bản đồ số 47 nằm trong GCN QSDĐ số AC 553535 do UBND thành phố R, tỉnh Kiên Giang cấp cho ông Huỳnh Văn L, bà Nguyễn Thị H3 ngày 14/10/2005, cập nhật sang tên ông Hứa Quang H, bà Huỳnh Thị K1 ngày 30/5/2019.

Tại Biên bản đo đạc và xem xét, thẩm định tại chỗ do Tòa án cấp sơ thẩm lập thể hiện: Phần đất tranh chấp có hiện trạng đất trống, trên đất đã được ông H lát xi măng, lót gạch men; phía trước được ông H rào kín, phía cuối là vách tường nhà ông H, nhìn từ ngoài vào không còn nhìn thấy con hẻm; trên đất có có đồng hồ nước của gia đình ông H và một phần ống nước bị gãy của nhà bà K (không còn sử dụng); phía trên không gian phần đất tranh chấp có một phần mái tôn, một phần ống thoát nước mưa (máng xối) của nhà bà K; trên đất có một hàng cột bằng kẽm do phía ông H dựng sát vách nhà bà K và hàng gạch đang xây dở.

[3.3] Về nguồn gốc sử dụng đất

Căn nhà số B M do vợ chồng bà K, ông Hồ Quốc V (Dũ) nhận chuyển nhượng bằng giấy tay có chứng thực năm 1980, bà K chưa làm thủ tục xin cấp GCN QSDĐ.

Căn nhà số B M do Ngô Văn D1 (T) mua hóa giá của Nhà nước diện tích 78,91m<sup>2</sup>, sau đó ông D1 giao lại cho ông Nguyễn An C1, bà Nguyễn Thị B tiếp tục quản lý, sử dụng. Năm 1991, ông C1, bà B trao đổi với ông Huỳnh Văn L. Năm 2005, ông L làm thủ tục xin cấp GCN QSDĐ và được UBND thành phố R, tỉnh Kiên Giang cấp GCN QSDĐ số AC 553535 đối với căn nhà số B M với diện tích đất 90,7m<sup>2</sup> trong đó có 5,5m<sup>2</sup> đất đang tranh chấp.

[3.4] Về hồ sơ cấp GCN QSDĐ căn nhà số B M

Tại Biên bản thẩm tra xác minh nguồn gốc nhà, đất, ngày 07/9/2005 (BL 169) có nội dung ghi diện tích đất thực tế của ông L tăng thêm 11,79m<sup>2</sup>, lý do tăng là do “Phần đất bên ngoài đường nước, do đo đạc trước đây không đo đạc phần đường nước bên ngoài nhà”.

Trong hồ sơ cấp GCN QSDĐ căn nhà số B M có Biên bản xác định ranh giới sử dụng nhà đất ngày 14/9/2004 của ông Hồ Quốc D2 (chồng bà K) ký giáp ranh với căn nhà số B M (BL 193). Tuy nhiên theo Kết luận giám định số 1331/KL KTHTS ngày 31/12/2023 của Phòng K2 Công an tỉnh K kết luận chữ ký của ông D2 trên biên bản và chữ ký mẫu so sánh không phải do cùng một người ký ra.

Tại Công văn số 616/CV-TNMT ngày 07/10/2005 của Phòng Tài nguyên môi trường thành phố R và tại Đơn xin cấp giấy CNQSD đất ngày 06/9/2005 của ông L có nội dung: “Nguồn gốc sử dụng mua bán bằng hình thức trao đổi vật tư với ông Nguyễn An C1, kèm giấy sang tên nhà số 455/SXD ký ngày 17/5/1991 với diện tích 78,91m<sup>2</sup>, phần diện tích tăng 11,79m<sup>2</sup> do trước đây không đo đạc phần đường nước bên ngoài nhà” (BL 170, 172).

Chủ cũ của căn nhà số B M là ông Ngô Văn D1 (còn gọi là ông Tám T4) cũng xác nhận từ năm 1982 cho đến năm 1985 khi giao nhà lại cho ông C1, bà B sử dụng thì đã có con hẻm chung dùng để thoát nước. Bà Nguyễn Thị B xác nhận phần đất tranh chấp là con hẻm chung.

Như vậy, từ thời điểm năm 1991 ông L trao đổi nhà với ông Nguyễn An C1 thì không bao gồm phần đất đang tranh chấp, vì phần đất này là đường nước sử dụng chung của 02 căn nhà số B và 285 M. Đến năm 2005 thì ông L đã tự kê khai tăng thêm phần đất này để được cấp giấy chứng nhận mà không có sự đồng ý của hộ giáp ranh là bà K, ông D2. Do từ khi được cấp giấy chứng nhận đến nay phần đất vẫn để trống vì vậy mà gia đình bà K không biết phần đất này đã được cấp giấy. Cho đến năm 2017 bà K có đo đạc xin cấp giấy chứng nhận thì mới biết phần đất này nằm trong giấy chứng nhận của ông L. Mặc dù, phần đất tranh chấp nằm trong giấy chứng nhận của ông L nhưng về thủ tục hợp thức hóa kê khai quyền sử dụng đất là không đúng do không có chữ ký của hộ giáp ranh. Do đó, có cơ sở xác định phần đất tranh chấp không nằm trong diện tích nhà đất mà ông C1, bà B chuyển quyền sang cho ông L, phần đất tranh chấp là con hẻm do 02 căn nhà số B và 285 Mạc Cửu sử dụng chung để thoát nước từ trước đến nay. Năm 2019, sau khi ông L tặng cho ông H, bà K1 căn nhà số B M (năm 2019) thì phía ông H, bà K1 không đồng ý cho gia đình bà K tiếp tục sử dụng con hẻm chung để thoát nước nên hai bên phát sinh tranh chấp.

Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 175 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định về ranh giới giữa các bất động sản: “1. Ranh giới giữa các bất động sản liền kề được xác định theo thỏa thuận hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

*Ranh giới cũng có thể được xác định theo tập quán hoặc theo ranh giới đã tồn tại từ 30 năm trở lên mà không có tranh chấp.*



*Không được lấn, chiếm, thay đổi mốc giới ngăn cách, kể cả trường hợp ranh giới là kênh, mương, hào, rãnh, bờ ruộng. Mọi chủ thể có nghĩa vụ tôn trọng, duy trì ranh giới chung”.*

Trên thực tế, phía bà K và phía ông H, bà K1 đã phát sinh mâu thuẫn gây gắt, xảy ra xô xát làm mất an ninh trật tự tại địa phương, hai bên không thể tiếp tục sử dụng chung con hẻm như các chủ cũ từ trước đến nay. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của bà K, chia đôi phần diện tích đất tranh chấp cho mỗi bên được  $\frac{1}{2}$  để sử dụng riêng là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật.

[3.5] Ông H, bà K1 kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng trong quá trình giải quyết theo thủ tục phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm ông H, bà K1 không xuất trình được chứng cứ mới có căn cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình để Hội đồng xét xử xem xét. Do đó, Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của ông H, bà K1. Đối với quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm đề nghị bác kháng cáo của ông Q2, bà Y là có căn cứ, đúng pháp luật, phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận. Vì vậy, Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm số 19/2024/DS-ST ngày 28/3/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên ông H, bà K1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

*Vì các lẽ trên,*

## **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

*Tuyên xử:*

**1.** Không chấp nhận kháng cáo của ông Hứa Quang H và bà Huỳnh Thị Kiều . Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 19/2024/DS-ST ngày 28/3/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

**1.1.** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị K đối với anh Hứa Quang H và chị Huỳnh Thị K1 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất (tranh chấp hẻm chung); Yêu cầu tháo dỡ tài sản trên đất và chấm dứt hành vi cản trở*”. Phần đất tranh chấp tọa lạc tại đường M, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

Bà Ngô Thị K được sử dụng  $\frac{1}{2}$  cạnh ngang trước là điểm 3-12= 17,5cm giáp đường M và  $\frac{1}{2}$  cạnh ngang sau là điểm 10-11= 20cm, cạnh dài giáp nhà bà K (số nhà B); Anh Hứa Quang H và chị Huỳnh Thị K1 được sử dụng  $\frac{1}{2}$  cạnh ngang trước 3-12= 17,5cm giáp đường M và  $\frac{1}{2}$  cạnh ngang sau là điểm 10-11= 20cm, cạnh dài



giáp nhà anh H (số nhà B). Cạnh dài ở giữa phần đất tranh chấp sẽ được nối thẳng từ cạnh ngang trước 3-12 giáp đường M đến cạnh ngang sau 10-11 giáp nhà anh H.

Căn cứ Biên bản đo đạc xem xét thẩm định tại chỗ ngày 23/11/2020 của Tòa án lập và Tờ trích đo địa chính số TĐ 47-2021 (60+66-47), ngày 29/4/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố R lập.

**1.2.** Khi cơ quan có thẩm quyền tiến hành phân chia hoặc các bên thỏa thuận được việc phân chia đất theo bản án của Tòa án, mà tài sản của anh H xây dựng là hàng gạch ống, hàng cột bằng kẽm, vách tường xây chắn ngang con hẻm và các tài sản khác của anh H, chị K1 nằm trong phần đất của bà K được sử dụng thì bà K có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án buộc anh H, chị K1 phải tháo dỡ, di dời ra khỏi phần đất được phân chia cho bà K; Đối với trên không gian phần đất tranh chấp mà tài sản của bà K là một phần mái tôn, một phần ống thoát nước (máng xối) nếu nằm trong phần đất của anh H, chị K1 được sử dụng thì bà K phải tháo dỡ, di dời ra khỏi không gian của phần đất được phân chia cho phía anh H; nếu bà K không tự nguyện thì anh H, chị K1 có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án buộc bà K thực hiện việc tháo dỡ. Chi tiết tài sản trên đất được ghi nhận theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 23/11/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang (BL 144).

**1.3.** Anh Hứa Quang H và chị Huỳnh Thị K1 có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh lại diện tích đất thực tế sử dụng trên giấy chứng nhận theo quy định. Trường hợp anh H, chị K1 không tự nguyện thực hiện việc điều chỉnh thì bà Ngô Thị K có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án buộc anh H, chị K1 giao nộp giấy CNQSD đất số AC 553535, cấp ngày 14/10/2005 cho ông Huỳnh Văn L, bà Nguyễn Thị H3 và được chỉnh lý biến động sang tên cho anh Hứa Quang Hng Huy, chị Huỳnh Thị K1 ngày 30/5/2019 để cơ quan có thẩm quyền tiến hành điều chỉnh hoặc yêu cầu thu hồi theo quy định.

**1.4.** Tiếp tục duy trì quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 03/2020/QĐ-BPKCTT, ngày 12/8/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang đến khi bản án có hiệu lực pháp luật để bảo đảm cho việc thi hành án.

**2.** Trường hợp bản án 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.

**3.** Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Hứa Quang H, bà Huỳnh Thị K1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng. Được miễn trừ với số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm mà ông H, bà K1 đã nộp theo các Biên lai đóng tạm ứng án phí số 006217 và 0006219 cùng ngày 08/4/2024 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Kiên Giang. Ông H, bà K1 đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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

**HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**

## CÁC THẨM PHÁN

## THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

**Phạm Thị D3 - C**

**Vũ Đức T5**

***Nơi nhận:***

- Toà án nhân dân tối cao; (1)
- VKSND cấp cao tại TP.HCM; (1)
- VKSND tỉnh Kiên Giang; (1)
- TAND tỉnh Kiên Giang; (1)
- Cục THADS tỉnh Kiên Giang; (1)
- Những người tham gia tố tụng; (5)
- Lưu VP; HSVA; ĐTM. (6)

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

**Vũ Đức Toàn**