

Bản án số: 10/2025/DS – PT

Ngày 16 – 01 – 2025;

“*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NAM

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông **Nguyễn Văn Dũng**.

Các Thẩm phán: ông **Nguyễn Hữu Thịnh**,

ông **Phạm Quốc Bảo**.

- **Thư ký phiên tòa:** bà **Đỗ Thị Thu Thảo** - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam tham gia phiên tòa:** ông **Lương Quốc Phòng** - Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 12 năm 2024 và ngày 16 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 88/2024/TLPT-DS ngày 22 tháng 10 năm 2024 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*”;

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 217/2024/DS - ST ngày 14 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Quảng Nam bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 99/2024/QĐ - PT ngày 12 tháng 11 năm 2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** bà **Nguyễn Thị H**, sinh năm 1939; địa chỉ: khối phố P, phường A, thành phố T, tỉnh Quảng Nam. **Người đại diện theo ủy quyền:** bà **Ung Thị T**, sinh năm 1965; địa chỉ: khối phố P, phường A, thành phố T, tỉnh Quảng Nam (*văn bản ủy quyền ngày 18 tháng 5 năm 2021*). **Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:** Luật sư Nguyễn Phúc T1, Công ty L1; địa chỉ: P Chung cư S L, quận H, thành phố Đà Nẵng.

- **Bị đơn:** ông **Phan Thế K**, sinh năm 1938; địa chỉ: khối phố P, phường A, thành phố T, tỉnh Quảng Nam. **Người đại diện theo ủy quyền:** ông **Nguyễn Thanh C**, sinh năm 1979; địa chỉ: thôn P, xã T, huyện N, tỉnh Quảng Nam (*văn bản ủy quyền ngày 26 tháng 02 năm 2021*). **Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp:** Luật sư Đào Duy K1, Văn phòng L2, Đoàn luật sư tỉnh Q.

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

1. Ông **Phan Kim C1**, sinh năm 1967; địa chỉ: khối phố P, phường A, thành phố T, tỉnh Quảng Nam. **Người đại diện hợp pháp:** bà **Nguyễn Thị H** (mẹ ruột của ông C1), sinh năm 1939; địa chỉ: khối phố P, phường A, thành phố T, tỉnh Quảng Nam.

2. Ông **Phan Kim B**, sinh năm 1963; địa chỉ: khối phố A, phường A, thành phố T, tỉnh Quảng Nam.

3. Bà **Nguyễn Thị C2**, sinh năm 1973; địa chỉ: khối phố P, phường H, thành phố T, tỉnh Quảng Nam.

Người đại diện theo ủy quyền của bà C2, ông B: bà **Ung Thị T**, sinh năm 1965;

địa chỉ: khối phố A, phường A, thành phố T, tỉnh Q (văn bản ủy quyền ngày 12 tháng 7 năm 2024).

4. Ông **Phan Thế P**, sinh năm 1973;
5. Ông **Phan Thế V**, sinh năm 1974;
6. Ông **Phan Thế L**, sinh năm 1976;
7. Bà **Phan Thị Như H1**, sinh năm 1978;
8. Bà **Huỳnh Thị X**, sinh năm 1940;

Cùng địa chỉ: khối phố P, phường A, thành phố T, tỉnh Quảng Nam. Người đại diện theo ủy quyền của bà Huỳnh Thị X: ông **Nguyễn Thanh C**, sinh năm 1979; địa chỉ: thôn P, xã T, huyện N, tỉnh Quảng Nam (văn bản ủy quyền ngày 26 tháng 02 năm 2021).

- Người kháng cáo: bị đơn **Phan Thế K**.

Các ông, bà: Tinh, T1, C có mặt. Ông K1 có đơn xin vắng mặt; các đương sự khác vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Phía nguyên đơn trình bày: hộ bà Nguyễn Thị H được UBND thị xã T (nay là thành phố T) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (*Giấy chứng nhận*) năm 1995 đối với thửa đất số 137, tờ bản đồ số 33, diện tích là 880 m², tại khối phố P, phường A, thành phố T. Diện tích đất này gia đình bà H sử dụng từ trước năm 1975, có chiều ngang là 11,5m, nay bị thu hẹp còn 8,41m. Nguyên nhân đất giảm diện tích là do hộ ông Phan Thế K (*chủ sở hữu đất liền kề*) đã chặt phá hàng rào ranh giới (*được phân định bằng các cây lâu năm*), xây dựng trụ bê tông, lưới B40 lấn chiếm 212,5m² đất của hộ bà H để mở đường vào nhà ông K khi đường phía sau nhà ông K được nâng cấp thành đường nhựa. Nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc ông K trả lại 212,5m² đất đã lấn chiếm. Tại phiên tòa sơ thẩm, phía nguyên đơn yêu cầu cầu bị đơn trả lại 107,9m² đất, thuộc thửa đất số 137, tờ bản đồ số 33, tại khối phố P, phường A, thành phố T.

- **Bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và cho rằng:** nguồn gốc thửa đất số 138, tờ bản đồ số 33, diện tích 1.922m² do hộ ông Phan Thế K tạo lập từ trước năm 1975, trên đất có nhà ở, trồng hoa màu, cây lâu năm và được cấp Giấy chứng nhận năm 1995. Sau khi được cấp Giấy chứng nhận, gia đình ông K mở rộng bờ ranh phía Tây Nam để trồng thêm cây lâu năm, phá bờ ranh phía Nam giáp đường đi nương nước. Đồng thời, ông K đặt trụ bê tông rào lưới B40 trên bờ rào cũ về phía đất của bà Nguyễn Thị H nhằm bảo vệ ranh giới, không có việc lấn chiếm. Việc này đã được thực hiện liên tục, không hề có tranh chấp. Ông Phan Thế K khẳng định không lấn chiếm đất của nguyên đơn.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có ý kiến như sau:

- Ông Phan Kim B và bà Nguyễn Thị C2 thống nhất với ý kiến trình bày của nguyên đơn.

- Bà Huỳnh Thị X thống nhất với ý kiến trình bày của bị đơn.

- Các ông, bà Phan Thế P, Phan Thế V, Phan Thế L, Phan Thị Như H1 cho rằng: toàn bộ đất đai và tài sản trên đất tranh chấp là của ông Phan Thế K và bà Huỳnh Thị X, các ông (bà) thống nhất với ý kiến và quyết định của ông Phan Thế K, bà Huỳnh Thị X.

Với nội dung như trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 217/2024/DS - ST ngày 14 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Quảng Nam đã căn cứ

khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, các điều 147, 157, 158, 165, 166, 227, 229 Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 166, 170, 203 Luật Đất đai năm 2013; các điều 175, 176 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016, *xử: chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; buộc ông Phan Thế K, bà Huỳnh Thị X, ông Phan Thế P, ông Phan Thế V, ông Phan Thế L, bà Phan Thị Như H phải tháo dỡ trụ bê tông hàng rào lưới B40 trả lại diện tích đất lấn chiếm 31,3 m², thuộc thửa số 137, tờ bản đồ số 33, tại khối phố P, phường A, thành phố T nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E709750 ngày 24/01/1995 cấp cho hộ bà Nguyễn Thị H; không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H về việc yêu cầu ông Phan Thế K trả lại diện tích đất 76,6m² (trong đó có 13,1m² thuộc hành lang giao thông và 63,5m² thuộc thửa số 138 tờ bản đồ số 33, nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E 709917 cấp ngày 24/01/1995 cho hộ ông Phan Thế K) tại phường A, thành phố T.*

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 26 tháng 8 năm 2024, bị đơn Phan Thế K kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam phát biểu ý kiến: Tòa án, người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã đảm bảo các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 trong quá trình thụ lý, giải quyết, xét xử vụ án theo thủ tục phúc thẩm; đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Quảng Nam.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng tại cấp phúc thẩm

[1.1]. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên kháng cáo đối với phần bản án sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Theo đó, Hội đồng xét xử xác định bị đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm.

[1.2]. Đại diện bị đơn đồng ý xét xử vắng mặt người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt người tham gia tố tụng theo quy định tại các điều 294, 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[1.3]. Tại phiên tòa, đại diện bị đơn xuất trình bản photo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Phan Thế P và bà Trần Thị T2 (*ông P là con của ông K*), xác định mục đích cung cấp tài liệu này để chứng minh giữa đất của nguyên đơn và bị đơn có thể hiện lối đi trên sơ đồ thửa đất và khẳng định đất tranh chấp không liên quan đến thửa đất số 75, tờ bản đồ số 38 được cấp Giấy chứng nhận cho ông P, bà T2. Theo đó, Hội đồng xét xử thấy không có căn cứ để xác định bà Trần Thị T2 có liên quan đến vụ án, tiếp tục xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[2]. Xét kháng cáo của bị đơn

[2.1]. Về thủ tục tố tụng của cấp sơ thẩm:

[2.1.1]. Tài liệu kèm theo hồ sơ khởi kiện thể hiện tranh chấp đất đai giữa các bên đã được Ủy ban nhân dân phường A hòa giải ngày 02 tháng 12 năm 2020 nhưng bị đơn không đến dự phiên hòa giải (BL 01 – 21); kết quả xác minh tại Ủy ban nhân dân phường A, thành phố T cho thấy: “*Ủy ban nhân dân phường A đã nhiều lần mời hộ bà Nguyễn Thị H và ông Phan Thế K lên Ủy ban để thực hiện thủ tục hòa giải nhưng tất cả các lần mời ông Phan Thế K đều không có mặt nên phiên hòa giải không tiến hành được. Lần cuối cùng là phiên hòa giải ngày 02 tháng 12 năm 2020*”. Theo đó, Hội đồng xét xử xác định: trình tự, thủ tục hòa giải tranh chấp quyền sử dụng đất thuộc vụ án đã được Ủy ban nhân dân phường A thực hiện đảm bảo quy định tại Điều 88 Nghị định số 43/2014/NĐ- CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ, hướng dẫn Điều 203 Luật Đất đai năm 2013.

[2.1.2]. Trong diện tích đất tranh chấp có 03m² đất thuộc hành lang an toàn giao thông, thuộc nhiệm vụ quản lý của Ủy ban nhân dân cấp xã theo quy định tại Điều 7 Luật Đất đai năm 2024 (*Điều 8 Luật Đất đai năm 2013*). Trong vụ án này không có đương sự yêu cầu phản tố và yêu cầu độc lập. Phần đất này Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và phía nguyên đơn không kháng cáo. Như vậy, kết quả xét xử sơ thẩm không ảnh hưởng đến quyền lợi của cơ quan quản lý đất hành lang an toàn giao thông và phần quyết định của bản án sơ thẩm này không bị kháng cáo, kháng nghị, nên Hội đồng xét xử không xem xét, nhận định về các vấn đề pháp lý liên quan đến phần đất tranh chấp này.

[2.2]. Về nội dung

Tòa án cấp sơ thẩm xác định diện tích đất tranh chấp 31,3m² thuộc thửa đất số 137, tờ bản đồ số 33, diện tích 880m², được cấp Giấy chứng nhận cho nguyên đơn và buộc phía bị đơn tháo dỡ tài sản, trả lại diện tích đất này cho nguyên đơn. Bị đơn kháng cáo nội dung này. Hội đồng xét xử thấy:

Thứ nhất, yêu cầu tháo dỡ tài sản thuộc phạm vi quyền, nghĩa vụ của các bên trong quan hệ pháp luật tranh chấp quyền sử dụng đất. Theo đó, Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý yêu cầu tranh chấp quyền sử dụng đất của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu khởi kiện, buộc bị đơn tháo dỡ tài sản trên đất, trả lại đất tranh chấp cho nguyên đơn là đảm bảo giải quyết triệt để tranh chấp, không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện.

Thứ hai, các bên đương sự thừa nhận ranh giới giữa thửa đất số 137 (*nguyên đơn sử dụng*) và thửa đất số 138 (*bị đơn sử dụng*) tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận cho các thửa đất này được xác định bằng cây trồng lâu năm, hàng chè tàu, không có mốc giới rõ ràng, kiên cố. Tại phiên tòa, phía bị đơn thừa nhận đã trồng trụ bê tông, kéo lưới B40 trên ranh giới cũ khoảng 20 năm, các hàng cây do bị đơn trồng nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cụ thể thời điểm, tính hợp pháp của việc bị đơn xác lập ranh giới bằng hình thức hàng rào B40; lời khai của người làm chứng về quá trình sử dụng đất tranh chấp không cụ thể, rõ ràng. Theo đó, Hội đồng xét xử xác định: trong quá trình sử dụng đất, tại vị trí đất tranh chấp 31,3m², hộ bà H và hộ ông K chưa từng thỏa thuận về ranh giới và không đủ căn cứ để cho rằng ranh giới hiện nay đã được tồn tại từ 30 năm trở lên mà không có tranh chấp.

Thứ ba, sau khi có kết quả đo đạc, chồng ghép của cơ quan chuyên môn lập từ hoạt động xem xét, thẩm định tại chỗ, Ủy ban nhân dân phường A xác định “*có 31,3m² nằm trong Giấy chứng nhận cấp năm 1995, thửa đất số 137, tờ bản đồ số*

33...hộ bà H đã sử dụng từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993” (BL 189). Thông tin này phù hợp với kết quả đo đạc hiện trạng sử dụng đất, chồng ghép lên bản đồ địa chính của các thửa 137, 138 (BL 92) và thực tế hiện trạng sử dụng đất của nguyên đơn giảm 69,2m², hiện trạng sử dụng đất của bị đơn tăng so với diện tích đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Thứ tư, Khoản 1 Điều 175 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định “*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*”. Khoản 1 Điều 176 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định “*Chủ sở hữu bất động sản chỉ được dựng cột mốc, hàng rào...ngăn trên phần đất thuộc quyền sử dụng của mình...*”.

Đối chiếu các nhận định trên với pháp luật đã viện dẫn thì thấy: không có chứng cứ để chứng minh các bên có thỏa thuận về ranh giới hoặc ranh giới đã được tồn tại từ 30 năm trở lên mà không có tranh chấp; Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền (*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, kết quả đo đạc, lồng ghép và văn bản trả lời của Ủy ban nhân dân xã T*) và hiện trạng sử dụng đất thực tế của các bên, kết luận diện tích đất tranh chấp 31,3m² thuộc thửa đất số 37, tờ bản đồ số 33 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho nguyên đơn năm 1995 là đảm bảo quy định tại khoản 1 Điều 175, Điều 176 Bộ luật Dân sự năm 2015. Tại cấp phúc thẩm không phát sinh tình tiết mới làm thay đổi kết quả xét xử sơ thẩm nên Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 217/2024/DS - ST ngày 14 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Quảng Nam.

[2.3]. Về án phí dân sự phúc thẩm: bị đơn được miễn án phí do là người cao tuổi và có đơn xin miễn.

[2.4]. Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị và Tòa án cấp phúc thẩm không xem xét có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, các điều 294, 296, 26, 35, 39, 147, 157, 158, 165, 166 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các điều 7, 166, 170, 203 Luật Đất đai năm 2013; các điều 8, 235 Luật Đất đai năm 2024; các điều 175, 176 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 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 và lệ phí Tòa án. **Tuyên xử:**

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Phan Thế K, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 217/2024/DS - ST ngày 14 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Quảng Nam.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông Phan Thế K, bà Huỳnh Thị X, ông Phan Thế P, ông Phan Thế V, ông Phan Thế L, bà Phan Thị Như H1 phải tháo dỡ trụ bê tông, hàng rào lưới B40, trả lại diện tích đất 31,3 m², thuộc một phần thửa số 137, tờ bản đồ số 33, tại khối phố P, phường A, thành phố T, đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Nguyễn Thị H số E709750 ngày 24/01/1995.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: ông Phan Thế K được miễn.

4. Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị và Tòa án cấp phúc thẩm không xem xét có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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 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 (*ngày 16 tháng 01 năm 2025*).

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Quảng Nam;
- TAND thành phố T;
- Chi cục THADS thành phố T;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Văn Dũng