

Bản án số: 55/2025/DS-PT

Ngày: 25- 02-2025

V/v: "Tranh chấp ranh giới giữa các  
bất động sản liền kề và HĐCN QSD 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 Quyền

*Các Thẩm phán:* Bà Nguyễn Thị Tuyết Loan

Bà Nguyễn Thị Trang Thư

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Thảo Ngân - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân  
Thành phố Cần Thơ

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Cần Thơ tham gia phiên  
tòa:** Bà Nguyễn Thị Thùy - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 02 năm 2025 tại Trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Cần Thơ xét  
xử phúc thẩm vụ án thụ lý số: 440/2024/TLPT-DS ngày 09 tháng 12 năm 2024 về  
việc "Tranh chấp ranh giới giữa các bất động sản liền kề và hủy hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 50/2024/DSST ngày 30 tháng 08 năm 2024 của Tòa  
án nhân dân huyện phong Điền bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 528/2024/QĐPT-DS  
ngày 17 tháng 12 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* bà **Lê Thị N**, sinh năm 1975; Địa chỉ: B, KDC I, phường A,  
quận N, thành phố Cần Thơ. Có mặt

- *Người đại diện theo ủy quyền:* ông Đặng Văn N1, sinh năm 1961; Địa chỉ:  
C, đường L, phường L, quận C, TP .. Có mặt

- *Bị đơn:*

1. Ông **Châu Văn R**, sinh năm 1960; Địa chỉ: ấp T, xã G, huyện P, thành  
phố Cần Thơ. Vắng mặt

- *Người đại diện theo ủy quyền của ông R:*

1.1. Ông Huỳnh Công T, sinh năm 1959; Địa chỉ: 2 đường B, khu V,  
phường B, quận B, TP .. Có mặt

1.2. Ông Huỳnh Thành L, sinh năm 1952; Địa chỉ: ấp T, xã G, huyện P,  
thành phố Cần Thơ. Có mặt

2. Bà **Châu Thị P**, sinh năm 1956; Địa chỉ: ấp T, xã G, huyện P, thành phố  
Cần Thơ. Vắng mặt

3. Ông Trần Ngọc K, sinh năm 1984. Địa chỉ: ấp T, xã G, huyện P, thành phố Cần Thơ. Vắng mặt

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ủy ban nhân dân xã G, huyện P, thành phố Cần Thơ.

- *Người làm chứng:* ông Châu Thạch L1, sinh năm 1966. Địa chỉ: ấp T, xã G, huyện P, thành phố Cần Thơ.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Châu Văn R

#### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- *Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện nguyên đơn là ông Đặng Văn N1 trình bày và yêu cầu:*

Bà Lê Thị N được Ủy ban nhân dân huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (QSDĐ) số CH03312 vào ngày 28/01/2016 tại thửa đất số 395, diện tích 150m<sup>2</sup>, loại đất ONT, tờ bản đồ 08 và QSDĐ số CH03313 vào ngày 28/01/2016 tại thửa đất số 396, diện tích 992m<sup>2</sup>, loại đất CLN, tờ bản đồ 08. Các phần đất tọa lạc tại ấp T, xã G, huyện P, TP .. Nguồn gốc đất do bà N nhận chuyển nhượng từ ông Châu Văn R.

Giáp ranh đất của bà N từ Rạch S nhìn vào bên tay trái là thửa đất số 213 và 215 của ông Châu Văn R, quá trình sử dụng ông R tự ý xây hàng rào lấn chiếm diện tích trên 40m<sup>2</sup>. Từ Rạch S nhìn vào bên tay phải là thửa đất số 216 và 217 của bà Châu Thị P cùng con là ông Trần Ngọc K tự ý xây dựng chuồng gà lấn chiếm hơn 20m<sup>2</sup>.

Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện cho nguyên đơn cho rằng phần đất tranh chấp ông R đã xây dựng hàng rào nên bà N đồng ý ổn định cho ông R, bà N yêu cầu công nhận phần đất còn lại và được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đối với ranh đất giữa bà N với bà P, ông K thì hai bên đã tự thỏa thuận.

- *Theo đơn phản tố và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm đại diện cho bị đơn trình bày:*

Vào năm 2008 ông Châu Văn R được nhà nước công nhận 02 quyền sử dụng đất gồm: phần đất có diện tích 2.277m<sup>2</sup>, loại đất CLN, tại thửa 213, tờ bản đồ 08, giấy chứng nhận QSDĐ số HC2149 và phần đất có diện tích 300m<sup>2</sup>, loại đất ONT, tại thửa 215, tờ bản đồ 08, giấy chứng nhận QSDĐ số HC2150.

Vào năm 2015 ông R có cho em là ông Châu Văn E ½ thửa đất số 213 và 215. Lúc này em trai của ông R là ông Châu Thạch L1 đứng ra làm thủ tục tách giấy, ông L1 kêu vợ chồng ông R ký tên tặng cho đất cho ông E. Sau khi hoàn thành thủ tục ông R nhận lại 02 giấy chứng nhận QSDĐ gồm: QSDĐ số CH03314 do UBND huyện P cấp ngày 28/01/2016, có diện tích 150m<sup>2</sup>, loại đất ONT, thửa đất số 215, tờ bản đồ 08 và QSDĐ số CH03315 do UBND huyện P cấp ngày

28/01/2016, có diện tích 1.053m<sup>2</sup>, loại đất CLN, thửa đất số 213, tờ bản đồ 08.

Khi nhận được 02 giấy chứng nhận QSDĐ nêu trên ông R cho rằng đã tách thửa cho ông E. Đến khi bà Lê Thị N khởi kiện việc lấn ranh, ông R đi trích lục thông tin mới biết các phần đất của ông R chuyển nhượng cho bà N, giá chuyển nhượng là 10.000.000 đồng cho 1.000m<sup>2</sup> đất CLN và 150m<sup>2</sup> đất ONT.

Ông R không biết hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đã ký là để chuyển nhượng cho bà N, ông R không có nhận tiền chuyển nhượng và trình tự thủ tục đo đạc ra hồ sơ kỹ thuật trước khi ký hợp đồng là sai quy định.

Vì vậy, ông Châu Văn R phản tố yêu cầu giải quyết: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Châu Văn R và bà Lê Thị N được Ủy ban nhân dân xã G, huyện P, TP . xác nhận ngày 05/01/2016, số 08, quyền số: I/TP/CC-SCT/HĐGD; Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện P thu hồi 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03313 và số CH03312 cấp ngày 28/01/2016 cho bà Lê Thị N; Ông Châu Văn R được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền đăng ký cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

*- Theo đơn phản tố và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Châu Thị P trình bày:*

Trong quá trình giải quyết vụ án giữa bà P và bà Lê Thị N đã thỏa thuận được với nhau về phần tranh chấp này nên ngày 28/11/2023 bà P đã rút lại toàn bộ yêu cầu phản tố.

*- Theo lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Trần Ngọc K trình bày:* ông thống nhất theo lời trình bày của bà Châu Thị P, giữa bà P và bà Lê Thị N đã thỏa thuận được với nhau về phần tranh chấp nên ông không có yêu cầu gì và đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt ông.

*- Theo Đơn xin giải quyết vắng mặt ngày 12/8/2024 Ủy ban nhân dân xã G trình bày:* trình tự thủ tục xác nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Châu Văn R và bà Lê Thị N được Ủy ban nhân dân xã G xác nhận ngày 05/01/2016, số 08, quyền số: I/TP/CC-SCT/HĐGD là đúng theo quy định của pháp luật. Do Ủy ban nhân dân xã G có công việc công tác và hội nghị ở cơ quan nên đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt trong vụ án này.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 50/2024/DS-ST ngày 30/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Phong Điền đã quyết định:

1/ Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn - bà Lê Thị N về việc ổn định cho bị đơn - ông Châu Văn R phần đất tranh chấp có diện tích là 47,1m<sup>2</sup> tại vị trí B, C và D, đất tọa lạc tại ấp T, xã G, huyện P, thành phố Cần Thơ.

*(Đính kèm Bản trích đo địa chính số 138/VPĐKĐĐ ngày 30/5/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai - Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C).*

Đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền chỉnh lý quyền sử dụng đất theo đúng quy định pháp luật.

2/ Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn – ông Châu Văn R.

3/ Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị N đối với bà Châu Thị P và ông Trần Ngọc K.

4/ Đình chỉ yêu cầu phản tố của bà Châu Thị P đối với bà Lê Thị N.

Ngoài ra, Bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 13/9/2024 bị đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn, tuyên ông Châu Văn R được liên hệ các cơ quan chức năng cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N với ông R.

*Tại phiên tòa phúc thẩm:*

- Đại diện bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, ông R có cho em ruột là Châu Văn E ½ diện tích đất của ông R, do ông E thiếu nợ ông Châu Thạch L1 (anh ông E) nên kêu ông L1 bán đất trừ nợ và được bà Lê Thị N mua lại. Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông R và bà Ú có ký tên nhưng không biết nội dung, không có nhận tiền chuyển nhượng.

- Đại diện nguyên đơn cho rằng có nhận chuyển nhượng đất của ông E, nhưng do ông R đứng tên dùm ông E nên ký hợp đồng chuyển nhượng đất với ông R và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 2016. Do đó, đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến như sau:

Về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; các đương sự tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Cấp sơ thẩm không chấp nhận phản tố của bị đơn là có căn cứ. Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ gì mới, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

#### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

[1] Bị đơn kháng cáo trong thời hạn luật định nên được xem xét và giải quyết theo thủ tục phúc thẩm. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật “tranh chấp ranh giới giữa các bất động sản liền kề và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” và giải quyết là đúng quy định khoản 3, 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn ông Châu Văn R về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/01/2016.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện của ông R cũng xác định ông R đã cho em ruột là Châu Văn E ½ diện tích đất của ông R thông qua hợp đồng chuyển nhượng cho bà N, lý do chuyển nhượng cho bà N là do ông E thiếu nợ Út Nhận vợ ông Châu Thạch L1 (anh ông E) nên kêu ông L1 bán đất trừ nợ và được bà Lê Thị N mua lại ( tại phiên tòa sơ thẩm cho rằng cha mẹ ông R có hứa cho ông E ½ diện tích đất, ông R đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất dùm ông E).

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 05/01/2016 giữa bên chuyển nhượng là ông Châu Văn R và bà Huỳnh Thị Ú với bên chuyển nhận nhượng là bà Lê Thị N, có nội dung và hình thức phù hợp với quy định pháp luật, được Ủy ban nhân dân xã G chứng thực ngày 06/01/2016, bà N cũng đã được Ủy ban nhân dân huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng(QSĐĐ) số CH03312 vào ngày 28/01/2016 tại thửa đất số 395, diện tích 150m<sup>2</sup>, loại đất ONT, và giấy chứng nhận QSĐĐ số CH03313 vào ngày 28/01/2016 tại thửa đất số 396, diện tích 992m<sup>2</sup>, loại đất CLN

Ông R, bà Ú là người có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng cho rằng không biết nội dung là không có căn cứ. Ông R, bà Ú không còn quyền sử dụng đất đối với ½ diện tích đất đã chuyển giao quyền định đoạt cho ông E. Cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông R là phù hợp.

Ông R kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì mới nên không có căn cứ chấp nhận.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn là người cao tuổi nên được miễn án phí.

[4] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[5] Quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ về việc đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

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

Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Châu Văn R

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 50/2024/DS-ST ngày 30/08/2024 của Tòa án nhân dân huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ đối với phần phân tố của bị đơn Châu Văn R.

**Tuyên xử:**

1. Không chấp nhận yêu cầu phân tố của bị đơn ông Châu Văn R về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Châu Văn R, bà Huỳnh Thị Ú với bà Lê Thị N được Ủy ban nhân dân xã G, huyện P, chứng thực ngày 05/01/2016.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Châu Văn R được miễn án phí.

3. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

*Trong 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 Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án dân sự 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:***

- VKSND-TPCT
- TAND H.Phong Điền
- Các đương sự
- Chi Cục THADS H.Phong Điền
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Nguyễn Quyển**