

Bản án số: 56/2025/DS-PT

Ngày: 25- 02-2025

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

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: Ông Phạm Hoàng Dũng

Ông Nguyễn Văn Hải

- 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:** ông Bùi Trung Nam - 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: 477/2024/TLPT-DS ngày 09 tháng 12 năm 2024
về việc "Tranh chấp ranh giới giữa các bất động sản liền kề".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 67/2024/DSST ngày 09 tháng 09 năm 2024
của Tòa án nhân dân huyện Cờ Đỏ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 530/2024/QĐPT-DS
ngày 17 tháng 12 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Tô Hoàng T, sinh năm 1984; Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện
C, TP .. Có mặt

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn:* Luật sư Trần
Hùng D – Đoàn luật sư thành phố C.

- *Bị đơn:* Ông Ngô Q, sinh năm 1962; Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, TP ..

Người đại diện hợp pháp bị đơn: Ông Nguyễn Tùng L, sinh năm 1968; Địa
chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, TP . (văn bản ủy quyền ngày 23/8/2018) Có mặt.

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

1. Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1963

2. Ông Ngô Chí N, sinh năm 1987

3. Ông Ngô Chí N1, sinh năm 1992

4. Bà Mai Thị Bích H, sinh năm 1999

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, TP ..

Người đại diện hợp pháp của bà T1, ông N, ông N1, bà H: Ông Nguyễn
Tùng L, sinh năm 1968; Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, TP . (Văn bản ủy quyền
ngày 03/6/2024). Có mặt

5. Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1980; Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, TP ..
Có mặt

- *Người kháng cáo: Bị đơn ông Ngô Quây .*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Tô Hoàng T trình bày và yêu cầu:*

Nguồn gốc thửa đất 376, tờ bản đồ số 6, loại đất T, đất tại ấp T, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ là của ông bà để cho cha ông là ông Tô Văn C. Ông C kê khai đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng (GCN QSD) đất số 4394 ngày 08/5/1991 đối với thửa 376, diện tích 960m². Khi ông C mất thì ông T đứng ra lập thủ tục khai nhận thừa kế quyền sử dụng đất và được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện C cấp GCN QSD đất số CH00506 ngày 17/12/2010 đối với phần đất này. Quá trình sử dụng đất phía bị đơn ông Ngô Q là người sử dụng đất liền kề đã xây dựng các công trình trên phần đất của ông, khi biết đất đang sử dụng thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp nên ông T khởi kiện yêu cầu bị đơn phải trả lại phần đất đã lấn chiếm diện tích 60m² (ngang 01 m, dài 60m). Theo bản trích đo địa chính số 361/TTKTTNMT ngày 09/4/2024 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C nguyên đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu bị đơn ông Q trả cho ông phần đất đã lấn chiếm theo đo đạc thực tế là 113,1 m² tại thửa 376, tờ bản đồ 06, đất tại ấp T, xã T, huyện C, TP ..

- *Tại đơn phản tố và quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và đồng thời cũng là người đại diện theo uỷ quyền của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị T1, Ngô Chí N, Ngô Chí N1, Mai Thị Bích H - ông Nguyễn Tùng L trình bày:*

Về nguồn gốc phần đất tại thửa 373, 372 của bị đơn và thửa 376 của nguyên đơn là của ông Nguyễn Văn V (đã chết) là ông ngoại của nguyên đơn, bị đơn. Từ khoảng trước năm 1975 thì ông V phân chia cho mẹ ông T phần đất tại thửa 376, và cho mẹ ông Q là bà Đầm phần đất tại thửa 373 (thửa giáp ranh thửa 376).

Ranh giới giữa thửa 373 và 376 đã được xác lập từ rất lâu, giữa mẹ nguyên đơn và mẹ bị đơn đều đã thống nhất xuống trụ đá, kéo rào lưới gai để phân ranh hai thửa đất, các bên sử dụng đất ổn định cho đến nay. Sau này khi hàng rào gai bị hư thì ông Quây dựng lại hàng rào lưới B40 trên nền trụ ranh cũ, việc ông Q kéo hàng rào đúng trụ ranh cũ nên ông T cũng thống nhất không có ý kiến gì. Quá trình sử dụng đất gia đình bị đơn đã xây miếu thờ, xây mô mã ông bà và sử dụng đất ổn định cho đến nay. Vào năm 1991 cha ông T là ông C đi kê khai đăng ký và được cấp GCN QSD đất tại thửa 376. Mẹ ông Q (bà Đ) cũng đi kê khai nhưng chưa được cấp GCN QSD đất tại thửa 373. Khi bà Đ mất thì ông Q là con sống chung với cha mẹ đi kê khai làm thủ tục để được cấp GCN QSD đất đối với phần đất này, quá trình bị đơn làm thủ tục thì ông T cũng thống nhất chỉ ranh ổn định

theo trụ ranh cũ nhưng sau đó thì ông T lại khởi kiện tranh chấp đất với bị đơn. Bị đơn có đơn phản tố yêu cầu bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và công nhận cho bị đơn phần đất diện tích 113,1 m² tại thửa 373, tờ bản đồ 06, đất tại ấp T, xã T, huyện C, TP ..

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T1, ông Ngô Chí N, ông Ngô Chí N1, bà Mai Thị Bích H đều thống nhất toàn bộ ý kiến và yêu cầu phản tố của bị đơn ông Ngô Quây .

Tại tờ tự khai, quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T2 trình bày: Bà thống nhất toàn bộ phần trình bày cũng như yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 67/2024/DS-ST ngày 09/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Cờ Đỏ đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Tô Hoàng T về việc yêu cầu bị đơn ông Ngô Q trả lại phần đất diện tích 113,1m², tại thửa 376, tờ bản đồ số 06, đất tại ấp T, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Ngô Q về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng hợp pháp cho bị đơn phần đất diện tích 113,1m² tại thửa số 373, tờ bản đồ 06, đất tại ấp T, T, huyện C, thành phố Cần Thơ.

3. Xác định phần đất vị trí B diện tích 113,1m² thuộc thửa 373, tờ bản đồ 06, đất tại ấp T, T, huyện C, thành phố Cần Thơ. Ổn định ranh đất theo hiện trạng sử dụng thực tế giữa thửa 376 với các thửa 372, 373 theo bản trích đo địa chính của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường thành phố C số 361/TTKTTTMT ngày 09/4/2024.

Vị trí, kích thước diện tích đất thi hành theo bản án được xác định theo bản trích đo địa chính của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường thành phố C số 361/TTKTTTMT ngày 09/4/2024 (đính kèm).

4. Các đương sự có quyền, nghĩa vụ tự liên hệ với Cơ quan có thẩm quyền về quản lý đất đai để làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, điều chỉnh diện tích thực tế trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật và có nghĩa vụ nộp các chi phí liên quan đến việc cấp quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

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 8/9/2024 nguyên đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn cho rằng đất tranh chấp không phải của ông Q, đất là của ông Nguyễn Văn V (đã chết, ông ngoại của ông Ngô Q và ông Tô Hoàng T) do bà Nguyễn Thị Đ (đã chết, đứng tên

sổ mục kê) nhưng cấp sơ thẩm không đưa những người thừa kế của ông V1, bà Đ tham gia tố tụng là thiếu sót, vi phạm tố tụng; ông Q có chuyển nhượng đất cho bà B nhưng chưa được làm rõ; ông Q sử dụng đất có dòi hàng rào. Đề nghị Hội đồng xét xử hủy án sơ thẩm.

- Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.
- Bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên 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: Tại phiên tòa, nguyên đơn không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ gì mới, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên 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] Về tố tụng: Nguyên 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 giải quyết là đúng quy định khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án và kháng cáo của nguyên đơn, nhận thấy:

[2.1] Theo bản trích đo địa chính số 361/TTKTTNMT ngày 09/4/2024 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C, thể hiện thửa đất 376 tiếp giáp thửa đất 373+372, nếu chưa tính diện tích 113,1m² đất (vị trí B) tranh chấp thì nguyên đơn và bị đơn đang sử dụng diện tích thực tế là:

- Nguyên đơn Tô Hoàng T sử dụng thửa đất 376 diện tích 734m² thiếu 226m² so với diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00506 ngày 17/12/2010 cấp cho nguyên đơn tại thửa 376 (diện tích 960m²).

- Bị đơn đang sử dụng thửa đất 273 và 272 diện tích 1755,3m² thiếu 76,7 m² so với diện tích theo sổ mục kê, hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận có tổng diện tích là 1.832m².

[2.2] Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 13/12/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cờ Đỏ thì phần đất tranh chấp tại vị trí B do bị đơn đang sử dụng, trên đất tranh chấp có hàng rào trụ đá, lưới B40, có 01 miếu thờ ngang 01mx dài 02m, 02 ngôi mộ xây gạch của gia đình bị đơn.

Theo lời khai của nguyên đơn tại phiên tòa sơ thẩm thì hàng rào trụ đá được bị đơn và mẹ nguyên đơn thỏa thuận làm từ năm 2000, M thờ do bị đơn xây dựng trên 20 năm, 02 ngôi mộ của ông nội bị đơn và cha bị đơn.

Qua xác minh tại địa phương tại các bút lục 171 đến bút lục 174 và theo biên bản thẩm định tài sản ngày 21/12/2023 cho thấy trên phần đất tranh chấp có hàng rào, miếu T3, 02 cái mộ đều là của gia đình bị đơn xây dựng từ khá lâu, miếu T3 khoảng 30 năm.

[2.3] Theo công văn số 718/UBND-TNMT ngày 22/5/2024 thì “2. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Tô Văn C thừa 376, cũng như hồ sơ thừa kế quyền sử dụng đất từ hộ ông Tô Văn C cho ông Tô Hoàng T, khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất dựa trên bản đồ 299, số mục kê để thực hiện, không đo đạc (do người dân không có yêu cầu)”.

Do đo đạc trước đây xác định ranh các thửa đất không chính xác nên dẫn tới diện tích thửa đất không chính xác, khi cấp giấy dựa trên bản đồ 299, số mục kê để thực hiện, không đo đạc (do người dân không yêu cầu). Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C, ông T không đo đạc, dựa trên số liệu số mục kê ông C khai báo nên việc cấp giấy cho ông C, ông T số liệu đều không phải trên cơ sở đo đạc thực tế, GCN QSD đất đã không phản ánh chính xác diện tích sử dụng thực tế của nguyên đơn

Ngoài ra, theo bản đồ 299/TTg (năm 1985) và lược đồ giải thửa tỷ lệ 1/2000 cấp kèm theo GCN QSD đất số 43941 (BL 49) so với bản trích đo địa chính số 361/TTKTTNMT ngày 09/4/2024 có sự khác biệt nhiều về hình thể các thửa đất. Trước đây hình thể thửa đất 376 của nguyên đơn có các cạnh dài là những đường thẳng tương đối song song với nhau (*cạnh dài giáp thửa 377 là 47m, cạnh dài này thực tế hiện nay chỉ còn 33.32 m*), các cạnh ngang là những đường cong, nhưng hiện nay cạnh ngang giáp các hộ tứ cận thửa 374, 375 là đường gấp khúc (*trước đây cạnh ngang này 12m, nhưng thực tế nay chiều ngang sau này chỉ còn 5,33m*). Việc hình thể thửa đất 376 thay đổi có thể thấy do phần đất thửa 376 ngoài giáp với thửa 372+373 thì còn tiếp giáp với các hộ giáp ranh tại các thửa 374, thửa 375, thửa 377, quá trình sử dụng đất nguyên đơn và các hộ giáp ranh nói trên tự thỏa thuận cắm ranh lại nên ranh giới, hình dạng các thửa đất có sự thay đổi, không còn cong như sơ đồ địa chính, điều này cũng chứng minh việc đo vẽ, tính diện tích trước đây không chính xác.

[2.4] Theo Biên bản xác nhận ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 10/9/2010 do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện C kết hợp cùng chính quyền địa phương lập xác định ranh đất giữa thửa đất 376 của ông T với thửa đất 373 của ông Q được hai bên thống nhất, ông T có ký tên vào biên bản xác định ranh. Tại tờ trình số 162/TTr-UBND ngày 21/10/2014 của Ủy ban nhân xã T về việc xin đăng ký thừa kế cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, điều chỉnh diện tích tại thửa

373, Biên bản xác minh vị trí, diện tích, loại đất chủ sử dụng thửa đất xin đăng ký cấp xin giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 20/10/2014 do UBND xã T lập có các hộ tứ cận, làm chứng xác nhận, có xác nhận của ông Tô Hoàng T đều thể hiện thống nhất ranh đất giữa thửa 376 và 372, diện tích thửa đất 372 là 1.612m², đất không tranh chấp.

[2.5] Tại khoản 1 Điều 175 Bộ luật dân sự năm 2015 có 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*”.

Phần đất tranh chấp gia đình nguyên đơn không sử dụng, gia đình bị đơn sử dụng từ trước đến nay, các bên đã thống nhất ranh đất từ năm 2000, đến năm 2010, 2014 được cơ quan có thẩm quyền lập biên bản xác định đất không tranh chấp. Nguyên đơn căn cứ vào diện tích đất bị thiếu so với diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để yêu cầu bị đơn giao trả đất là không có cơ sở, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

Nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu chứng cứ gì mới nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

[2.6] Tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn cho rằng không đưa những người thừa kế của ông V, bà Đ tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm tố tụng. Xét thấy, cấp sơ thẩm xác định ranh đất giữa thửa 376 với thửa 373 là tại vị trí tiếp giáp B (B thuộc thửa 373) cạnh tiếp giáp với thửa 376, chưa xác định quyền sử dụng đất của ai nên không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của người thừa kế khác của bà Đ (nếu có). Do đó, không cần thiết đưa hết những người thừa kế của bà Nguyễn Thị Đ tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, nếu có tranh chấp về thừa kế thì sẽ được giải quyết bằng vụ kiện khác theo quy định pháp luật.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí phúc thẩm.

[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 nguyên 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; Điều 166, 175, 176 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 31; Điều 146; Điều 220; Điều 235; Điều 236 Luật đất đai 2024;

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.

Tuyên xử:

1. Không Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Tô Hoàng T.
2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 67/2024/DS-ST ngày 09/00/2024 của Tòa án nhân dân huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ.
3. Về án phí phúc thẩm:

Ông Tô Hoàng T phải chịu 300.000đ được khấu trừ vào 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0008207 ngày 18/09/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cờ Đỏ; ông T đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

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.Cờ Đỏ
- Các đương sự
- Chi Cục THADS H.Cờ Đỏ
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Quyển