

Bản án số: 121/2025/DS-PT

Ngày: 19-03-2025

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 Quyến

Các Thẩm phán: Ông Phạm Hoàng Dũng

Bà Hà Thị Phương Thanh

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thảo Ngân – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ: Bà Đỗ Thị Hồng Nhi - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 19 tháng 03 năm 2025 tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 534/2024/TLPT-DS ngày 30 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 192/2024/DS-ST ngày 14/10/2024 của Tòa án nhân dân quận Cái Răng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 55/2025/QĐ-PT ngày 06 tháng 02 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông **Huỳnh Trần Nguyên K**, sinh năm 1983;

2. Bà **Phạm Bé N**, sinh năm 1982.

ĐKTT: Số A khu H, phường T, Quận G, thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên hệ: Số B N, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

Đại diện theo uỷ quyền cho nguyên đơn: Công ty L2. (Theo giấy uỷ quyền ngày 01/06/2023)

Công ty L2 ủy quyền lại theo văn bản ủy quyền số 86/UQ ngày 04/5/2024 cho: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1999; Địa chỉ: Số B N, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ. (có mặt)

- Bị đơn:

1. Ông **Huỳnh Văn H1**, sinh năm 1964; địa chỉ: Số B, khu vực K, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ. (vắng mặt)
2. Bà **Lâm Thị T**, sinh năm 1963; địa chỉ: Số C khu vực K, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ. (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà T: Luật sư Nguyễn Văn H2, Văn phòng Luật sư Nguyễn Văn H2 – Thuộc Đoàn Luật sư thành phố C; địa chỉ: Số E T, phường L, quận C, thành phố Cần Thơ. (có mặt)

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Bà Huỳnh Thảo L; Địa chỉ: Số B, khu vực K, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ. (vắng mặt)

- Người kháng cáo: Bị đơn bà Lâm Thị T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, bản tự khai của người đại diện ủy quyền cho các nguyên đơn trình bày:

Nguồn gốc phân đất tranh chấp tại thửa đất thừa số 1555, tờ bản đồ số 04 tọa lạc tại địa chỉ phường P, quận C, thành phố Cần Thơ là nguyên đơn nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Khắc B, bà Thái Thị D vào ngày 28/12/2017 được công chứng tại Văn phòng C. Vào ngày 17/01/2018 thì nguyên đơn được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thời điểm làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phía nguyên đơn không có làm thủ tục đo đạc, ký giáp ranh đất mà chỉ làm chỉnh lý sang tên, thời điểm mua đất thì phía ông B, bà D có chỉ ranh đất, có cắm cọc sẵn. Vào năm 2021 thì các bị đơn lấn chiếm đất vì cọc ranh có thay đổi nên tranh chấp cho đến nay.

Do quyền lợi bị ảnh hưởng nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Huỳnh Văn H1 trả lại phần diện tích 25,78m² (51,56m dài x 0,5m ngang x 101,2m dài) đã chiếm; yêu cầu khởi kiện đối với bà Lâm Thị T, yêu cầu Tòa án buộc bị đơn Lâm Thị T trả phần đất có diện tích 85,5m²; tại vị trí A,B,C,D; tọa lạc tại phường P, quận C, thành phố Cần Thơ theo bản trích đo địa chính số 744/VPĐKĐĐ ngày 18/09/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C đã lập.

Theo bị đơn – ông Huỳnh Văn H1 trình bày:

Nguồn gốc phân đất đang tranh chấp tại thửa số 104, tờ bản đồ số 04 tọa lạc tại địa chỉ phường P, quận C, thành phố Cần Thơ trước đây là do ông nhận thừa kế từ mẹ ông - bà Lâm Thị T1 vào năm 2017. Vào năm 2019 thì được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi làm thủ tục cấp giấy đất thì có thực hiện việc đo đạc, các chủ ranh đất ký giáp ranh. Đến tháng 12/2019 thì ông có tặng cho một phần đất cho con gái ông tên Huỳnh Thảo L đứng tên nhưng ông vẫn quản lý đất. Hiện trạng phân đất thì từ khi ông quản lý sử dụng thì vẫn không thay đổi.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì có ý kiến như sau: Ông đề nghị Tòa án tiến hành đo đạc phân đất của ông với nguyên đơn để xác định cho đúng diện tích đất mà ông đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nếu sau quá trình đo đạc mà thể hiện diện tích đất của ông nhiều hơn phần diện tích đất mà ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông đồng ý trả lại cho nguyên đơn.

Phần trình bày của bị đơn bà Lâm Thị T: Không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Việc phía nguyên đơn thiếu phân đất ngang phía trước chưa đủ 14m mà nói bà lấn đất là không đúng, đề nghị Tòa án xem xét ranh đất giữa hai bên, từ khi cha bà tặng cho đất cho hai chị em bà thì sau khi chồng bà đi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cắm ranh đất và hiện trạng ổn định từ đó cho đến nay, không có sự thay đổi nào khác. Từ khi chồng bà chết thì bà cũng không đi ra phân đất nên việc nguyên đơn xác định bà lấn chiếm đất là không đúng. Việc phía nguyên đơn khởi kiện bà thì bà hoàn toàn không được biết vì khi đó nguyên đơn nói với bà là chỉ tranh chấp với gia đình ông H1 và bà là người làm chứng nên Tòa án triệu tập thì bà không lên tòa vì cho rằng không có liên quan nhưng đến khi Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tài sản tranh chấp thì bà mới biết việc nguyên đơn khởi kiện bà. Phần đất mà cha bà cho bà với bà Lâm Thị Kim L1 thì bà sử dụng ổn định từ đó đến nay, còn bà L1 sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì chuyển nhượng cho nhiều người khi đó không ai xác định là diện tích thiếu, khi nguyên đơn nhận chuyển nhượng và được đứng tên trên đất thì nguyên đơn đã thực hiện việc cắm ranh đất như hiện trạng, nay cho rằng thiếu đất và xác định bà lấn đất là không phù hợp.

Vụ việc được hòa giải nhưng không thành nên đưa ra xét xử. Tại bản án dân sự sơ thẩm số 192/2024/DS-ST ngày 14/10/2024 của Tòa án nhân dân quận Cái Răng đã quyết định:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Trần Nguyên K, bà Phạm Bé N đối với ông Huỳnh Văn H1 về việc yêu cầu trả lại phần

đất tranh chấp có diện tích 25,78m² đã lấn chiếm tọa lạc tại khu vực P, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Trần Nguyên K, bà Phạm Bé N về việc yêu cầu bị đơn bà Lâm Thị T trả phần đất có diện tích tổng cộng là 85,5m² tại vị trí A, B, C, D; tờ bản đồ số 4; tọa lạc tại phường P, quận C, thành phố Cần Thơ theo Bản trích đo địa chính số 744/VPĐKĐĐ ngày 18/09/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C lập.

Các đương sự được quyền liên hệ với cơ quan chức năng có thẩm quyền để đăng ký, điều chỉnh biến động theo quy định của pháp luật. (Kèm theo bản trích đo địa chính số 744/VPĐKĐĐ ngày 18/09/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí đo đạc, định giá, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 22/10/2024 bị đơn nộp đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên Tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn.
- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn cho rằng khi ông K mua đất năm 2017 đã cấm hàng rào trụ ranh theo như hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K với ông B. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bà T thống nhất ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà T.

- Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến tại phiên tòa:

Về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của 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. Bị đơn kháng cáo trong thời gian luật định nên xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Về nội dung vụ án và kháng cáo: Nếu tính diện tích đất tranh chấp thì nguyên đơn vẫn thiếu đất so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bị đơn không tính diện tích đất tranh chấp thì vẫn dư so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên cấp sơ thẩm buộc bị đơn trả lại đất cho nguyên đơn là có căn cứ. Bị đơn kháng

cáo nhưng không cung cấp được 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 toà và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: bị đơn bà T 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 bất động sản liền kề” và giải quyết là đúng quy định tại khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung vụ án và kháng cáo của bị đơn bà Lâm Thị T, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Theo kết quả đo đạc thực tế được thể hiện tại Bản trích đo địa chính số 553 ngày 16/8//2024 của Văn phòng đăng ký đất đai thể hiện thửa đất 1555 tiếp giáp thửa đất 103 của bà Lâm Thị T và tiếp giáp thửa 3060+104 của ông Huỳnh Văn H1, bà Huỳnh Thảo L, nếu chưa tính diện tích 22m²(vị trí A) và 9,7m² (vị trí B) tranh chấp thì nguyên đơn, bị đơn đang sử dụng diện tích thực tế là:

- Nguyên đơn ông Huỳnh Trần Nguyên K đang sử dụng thửa đất 1555, diện tích 1.419,5m², thiếu 115,4m² so với giấy chứng nhận.

Nguồn gốc đất thửa 1555, tờ bản đồ số 04, thuộc phường P, quận C, thành phố Cần Thơ là của bà Thái Thị D và ông Nguyễn Khắc B chuyển nhượng lại cho ông K vào năm 2018, ông K được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS0926 ngày 17/01/2018, thửa đất 1555, diện tích 1.535,5m².

- Bị đơn bà Lâm Thị T đang sử dụng thửa đất 103, diện tích 2.215,5m², dư 91m² so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nguồn gốc đất thửa 103 là của cha mẹ bà T tặng cho bà T, bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 103, diện tích là 2124,5m².

- Ông Huỳnh Văn H1 và bà Huỳnh Thảo L đang sử dụng thửa đất 3060, diện tích 408,3m² và thửa đất 104, diện tích 986,5m² so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 17,2m². (chưa tính diện tích tranh chấp giữa ông K với ông H1 tại vị trí C là 14m² và vị trí D là 8,3m²).

[2.2] Tại Bản trích đo địa chính số 744 ngày 18/9//2024 của Văn phòng đăng ký đất đai thể hiện thửa đất 1555 tiếp giáp thửa đất 103 của bà Lâm Thị T, nếu

chưa tính diện tích 22m^2 (vị trí A) và $9,7\text{m}^2$ (vị trí B), vị trí C $9,7\text{m}^2$, vị trí D $20,1\text{m}^2$ tranh chấp thì nguyên đơn, bị đơn đang sử dụng diện tích thực tế là:

- Nguyên đơn ông Huỳnh Trần Nguyên K đang sử dụng thửa đất 1555, diện tích $1.422,5\text{m}^2$, thiếu $113,1\text{m}^2$ so với giấy chứng nhận.

- Bị đơn bà Lâm Thị T đang sử dụng thửa đất 103, diện tích $2.161,7\text{m}^2$, dư $37,2\text{m}^2$ so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (theo giấy là $2.124,5\text{m}^2$).

Như vậy, đối chiếu 02 bản trích đo địa chính, có căn cứ xác định nguyên đơn cũng không xác định được ranh đất cụ thể. Bởi vì, theo kết quả thẩm định tại chỗ lần 1 ngày 16/7/2024, ông K tranh chấp với bà T tại vị trí A, B. Sau khi có Bản trích đo địa chính ngày 16/8/2024 thì yêu cầu thẩm định lại, tiếp tục tranh chấp thêm vị trí C, D.

[2.3] Ranh đất giữa ông K với bà T không có gì làm ranh cố định tồn tại trên 30 năm, không có căn cứ để xác định ranh đất theo trình bày của các đương sự, các đương sự cũng không thỏa thuận được ranh giới nên cần phải xác định ranh rõ ràng cho các đương sự, tránh tranh chấp sau này.

Theo nhận định tại phần [2.2], chưa tính phần đất tranh chấp thì bà T đang sử dụng diện tích đất nhiều hơn so với diện tích được giấy chứng nhận quyền sử dụng được cấp. Nếu tính luôn toàn bộ phần đất tranh chấp thì đất ông K vẫn thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, ông K thiếu đất nhưng vào ngày 19/7/2024 đã xác định tranh chấp ranh đất tại vị trí A, B (Bản trích đo địa chính ngày 16/8/2024), tức vị trí A, C theo Bản trích đo ngày 18/9/2024, cấp sơ thẩm buộc bà T trả lại phần diện tích đất này cho ông K là có căn cứ. Đối với vị trí B, D cần xác định là của bà T (Bản trích đo ngày 18/9/2024). Bởi vì, tương đối phù hợp kích thước các cạnh trong bản trích đo địa chính và số liệu kích thước các cạnh theo lược đồ giải thửa trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T và ông K, cụ thể: theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T thì cạnh phía sau đối diện lộ giao thông nông thôn là đường thẳng kích thước 06m , thực tế là đường gấp khúc dài $6,06\text{m}$, cạnh phía sau tiếp giáp với đất ông K là $5,4\text{m}$, thực tế là đường xéo dài $5,43\text{m}$ (theo giấy đất của bà T thì cạnh này là đường thẳng, kích thước $6\text{m}+5,4\text{m}=11\text{m}$; đo đạc thực tế là đường gấp khúc dài $4,86\text{m}+1,2\text{m}+0,4\text{m}+4,2\text{m}+0,83\text{m}=11,49\text{m}$). Ông K cũng không có căn cứ chứng minh ranh đất như ông khai. Như vậy, có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn.

[3] Về án phí:

- Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch

- Bị đơn là người cao tuổi nên được miễn án phí.

[4] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Cấp sơ thẩm chi hết 8.013.000 đồng, số tiền này nguyên đơn đã nộp trước để thanh toán. Nay nguyên nhân phát sinh tranh chấp do lỗi cả hai bên nên mỗi bên phải chịu 1/2, bị đơn phải hoàn lại số tiền này cho nguyên đơn.

[5] 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 166, 175, 176 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 170, 203 Luật đất đai năm 2013; 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.

Chấp nhận một phần kháng cáo bị đơn bà Lâm Thị T;

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 192/2024/DS-ST ngày 14/10/2024 của Tòa án nhân dân quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Xác định ranh giới giữa thửa đất 103 với thửa đất 1555 là đường thẳng giáp ranh giữa vị trí A và B và đường thẳng giáp ranh giữa vị trí C và D. Ranh đất chia diện tích tranh chấp thành 04 phần, vị trí B và D bà Lâm Thị T được quyền sử dụng, vị trí A và C ông Huỳnh Trần Nguyên K và bà Phạm Bé N được quyền sử dụng, bà Lâm Thị T có trách nhiệm di dời tài sản giao trả quyền sử dụng đất tại vị trí A (22m²) và C (9,7m²) cho ông K, bà N.

Căn cứ vào Bản trích đo địa chính số 744/TTKTTNMT ngày 18/09/2024 do Văn phòng đăng ký đất đai cung cấp để xác định vị trí, kích thước, diện tích phần đất tranh chấp A, B, C, D, vị trí ranh giới giữa thửa đất 103 với 1555, phần đất giao trả.

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ với tổng số tiền 16.026.000 đồng. Nguyên đơn, bà Lâm Thị T mỗi bên phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ với số tiền

8.013.000 đồng. Do nguyên đơn đã tạm ứng trước nên bị đơn bà T phải có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn số tiền 8.013.000 đồng (Tám triệu, không trăm mười ba nghìn đồng).

Chi phí thu thập tài liệu chứng cứ với số tiền 200.000 đồng (Hai trăm nghìn đồng). Do nguyên đơn là người yêu cầu thu thập tài liệu chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình nên phải chịu chi phí này và nguyên đơn đã tạm ứng xong.

3. Về án phí:

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bị đơn bà Lâm Thị T.

Nguyên đơn phải chịu 300.000 đồng được nhận khấu trừ vào 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí mà nguyên đơn đã nộp theo biên lai thu số 0003405 ngày 07/05/2024 của Chi cục thi hành án dân sự quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ. Nguyên đơn đã nộp đủ án phí.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lâm Thị T không phải nộp.

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.

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:

- Các đương sự;
- VKSND TP. Cần Thơ;
- TAND Q. Cái Răng
- Chi Cục THADS. Cái Răng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Quyến

