

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Bản án số 253/2025/DS-PT

Ngày 14/5/2025

*“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 Võ Bảo Anh

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Chế Linh
Bà Võ Bích Hải

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Phong Lan – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ: Ông Lâm Thành Them - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 14 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 395/2024/TLPT-DS ngày 09 tháng 12 năm 2024 về tranh chấp *“ranh giới giữa các bất động sản liền kề”*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 107/2024/DS-ST ngày 01 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 395/2025/QĐ-PT ngày 25 tháng 02 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 395/2025/QĐPT-DS ngày 19 tháng 3 năm 2025; Thông báo mở phiên tòa xét xử số: 395/TB-TA ngày 22 tháng 4 năm 2025, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà **Nguyễn Thị C**, sinh năm 1940 (có mặt)

Trú tại: số A ấp T, thị trấn T, huyện T, thành phố Cần Thơ.

2. *Bị đơn:* Ông **Lê Văn H**, sinh năm 1927 (chết ngày 06/01/2025).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông H:

Bà Huỳnh Thị G, sinh năm 1938 (có mặt)

Bà Huỳnh Thị P, sinh năm 1964 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số A, ấp T, thị trấn T, huyện T, thành phố Cần Thơ.

Ông Lê Minh T, sinh năm 1970 (có mặt)

Địa chỉ: Số A, ấp T, thị trấn T, huyện T, thành phố Cần Thơ.

Bà Lê Thị Hồng T1, sinh năm 1982 (có mặt)

Địa chỉ: ấp T, thị trấn T, huyện T, TP Cần Thơ.

Bà Lê Bạch Đ, sinh năm 1962, ông Lê Minh P1, sinh năm 1965, bà Lê Bạch P2, sinh năm 1972 và bà Lê Thị Hồng T2, sinh năm 1972 cùng đang sinh sống tại Đà Loan (Trung Quốc).

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông **Lê Minh T**, sinh năm 1970 (có mặt)

Địa chỉ: số A, ấp T, thị trấn T, huyện T, thành phố Cần Thơ.

* Người kháng cáo: Nguyên đơn là bà Nguyễn Thị C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn trình bày và yêu cầu tại đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án:*

Bà đứng tên thửa đất số 609, tờ bản đồ số 04, diện tích 4.339 m², chiều ngang phía trước 18,5 mét, chiều dài 46 mét theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00188, cấp ngày 12/12/2005, tọa lạc tại ấp T, thị trấn T, huyện T. Sử dụng đất liền kề với bà là đất của ông Lê Văn H, quá trình sử dụng ông H lấn chiếm qua phần đất của bà.

Nay bà yêu cầu ông H trả lại phần đất lấn chiếm tại vị trí A có diện tích 6,7m², vị trí B có diện tích 108,8m² theo Bản trích đo địa chính số 99/VPĐKĐĐ ngày 22/5/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C.

- *Ông Lê Minh T là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Văn H trình bày:*

Cha của ông là ông Lê Văn H, sau khi xét xử sơ thẩm thì đến ngày 06/01/2025 ông H chết. Giai đoạn giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm, ông với tư cách là người đại diện theo ủy quyền trình bày các nội dung sau:

Ông Lê Văn H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa số 34, diện tích 2.313 m², thửa 42 diện tích 300m², thửa 44 diện tích 60,2m², thửa 45 diện tích 60,0m². Giáp ranh với đất của ông H là thửa đất số 609 của bà Nguyễn Thị C, từ trước đến nay giữa hai phần đất có ranh, mỗi bên sử dụng ½ con mương. Vào năm 2012, ông H có cho ông (Lê Minh T phần đất giáp ranh với đất của bà C để xây nhà nhà. Trước khi xây nhà, ông và ông Hồ Văn H1 là chồng của bà C đã thỏa thuận ranh và ông và ông H, ông H1 chỉ ranh để ông ông xây nhà, ông H1 cũng có đặt ống bọng ở giữa mương để dẫn nước. Từ năm 2012 không ai tranh chấp nên ông đã cất nhà kiên cố trên đất. Sau khi ông H1 chết thì bà C cho rằng, ông H lấn chiếm qua phần đất của bà là không đúng.

Nay ông vẫn giữ nguyên ý kiến về việc gia đình của ông không có lấn chiếm đất của bà C nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà.

- Bà Huỳnh Thị G và bà Lê Thị Hồng T1 (là vợ và con của ông H) thống nhất theo lời trình bày của ông T.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 107/2024/DS-ST ngày 01 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Thới Lai, đã quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị C.

Ổn định cho ông Lê Văn H được sử dụng phần đất tại vị trí A, diện tích 3,6m²; vị trí B, diện tích là 108,8 m², (loại đất CLN).

Các đương sự được quyền liên hệ Cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Bản trích đo địa chính số 99/VPĐKĐĐ ngày 22/5/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C. (Kèm theo Bản trích đo địa chính).

Về án phí dân sự sơ thẩm: Các đương sự không phải chịu.

Về chi phí xem xét, thẩm định: Nguyên đơn phải chịu 8.000.000 đồng (tám triệu đồng) và đã thực hiện xong.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về quyền kháng cáo của đương sự theo quy định.

Ngày 07/8/2024, nguyên đơn bà Nguyễn Thị C kháng cáo, đề nghị cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án theo hướng, sửa bản án sơ thẩm, buộc ông Lê Văn H trả lại phần đất tranh chấp là ½ con mương.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên kháng cáo. Sau khi xét xử sơ thẩm đến ngày 06/01/2025 thì ông Lê Văn H chết. Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông H không đồng ý, thống nhất như án sơ thẩm đã quyết định.

* Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

- Về hình thức kháng cáo: Bị đơn kháng cáo còn trong thời hạn và được miễn đóng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên hợp lệ về mặt hình thức.

- Xét về nội dung kháng cáo: Kiểm sát viên phân tích các tình tiết của vụ án, các tài liệu, chứng cứ được thu thập thể hiện trong hồ sơ xác định, gia đình của ông H sử dụng đất liền kề với đất của nguyên đơn nhưng qua kết quả đo đạc thể hiện, việc sử dụng đất là trong phạm vi đất của bị đơn, không có căn cứ cho rằng bị đơn lấn chiếm đất nên cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp. Nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ nào mới nên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét đơn kháng cáo của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị C là chủ sử dụng thửa đất 609, diện tích 4.339m² (300m² thổ cư, phần còn lại CLN), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện C (nay thuộc huyện T) cấp ngày 12/12/2005.

Ông Lê Văn H được cấp quyền sử dụng các thửa đất sau:

Thửa 34, diện tích 2.313m² (CLN); thửa 42, diện tích 300m² (ODT); thửa 44, diện tích 60,2m² (CLN) và thửa 45, diện tích 60,2m² (CLN).

Các thửa đất nêu trên do Ủy ban nhân dân huyện C (nay thuộc huyện T) cấp ngày 20/8/2008, cùng thuộc tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp T, thị trấn T, huyện T, thành phố Cần Thơ. Trong đó, các thửa đất số 34 và 45 của có các cạnh tiếp giáp với cạnh chiều dài thửa đất 609 của nguyên đơn

Quá trình sử dụng, giữa các bên không thống nhất được việc xác định ranh giới nên phát sinh tranh chấp. Qua kết quả đo đạc được ghi nhận tại Bản trích đo địa chính số: 99/TTKTTNMT ngày 22/5/2024 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C (nay là Văn phòng đăng ký đất đai) thể hiện phần đất các đương sự tranh chấp tại vị trí A, diện tích 6,7m² (trong đó có 1,0m² là đường giao thông và 2,1m² là HLATS) và vị trí B, diện tích 108,8m² (CLN). Đồng thời, các đương sự đang quản lý, sử dụng các phần đất cụ thể như sau:

Đất nguyên đơn sử dụng thửa 609 không tính phần tranh chấp, diện tích là 4042,6m² (chênh lệch thiếu 296,4m² so với giấy đất được cấp).

Đất bị đơn sử dụng thửa 42, diện tích 300m² và thửa 44, diện tích 60,2m² (là đủ so với giấy được cấp); thửa 45, diện tích 58,8m² (chênh lệch thiếu là 1,4m²) và thửa 34, diện tích 2210,2m² (chênh lệch thiếu là 102,8m²).

Qua kết quả đo đạc như nêu trên nhận thấy, đất của nguyên đơn thửa 609 và 02 thửa đất số 34 và 45 của bị đơn (vị trí liền kề thửa 609 của nguyên) đều bị thiếu diện tích so với giấy được cấp.

[3] Theo lời trình bày của các bên đương sự, đất tranh chấp là con mương, nguyên đơn cho rằng, toàn bộ con mương này thuộc quyền sử dụng của bà. Còn ông T không đồng ý vì trước đây, ông Hồ Văn T3 là chồng của bà C khi còn sống cũng đã xác định ranh nên ông và ông H1 có đặt ống bọng dưới con mương để dẫn nước và sử dụng chung mỗi bên ½ con mương. Trước đây vào năm 2012, ông H đã cho ông (T) phần đất để xây nhà giáp ranh với đất của nguyên đơn nhưng bà C cũng không có tranh chấp gì.

Mặt khác, hình thể thửa đất được cấp thì cạnh chiều dài thửa đất 609 của nguyên đơn tiếp giáp với đất của bị đơn là đường thẳng, nếu lấy phần đất tranh chấp giao cho nguyên đơn sử dụng thì ranh đất giữa 02 bên là đường gấp khúc, không phù hợp. Gia đình của bị đơn đang sử dụng đất trong phạm vi diện tích đất được nhà nước công nhận. Do đó, nguyên đơn khởi kiện cho rằng, bị đơn lấn chiếm đất của mình là không đủ cơ sở để chấp nhận.

[4] Cấp sơ thẩm đánh giá chứng cứ và đưa ra quyết định giải quyết phù hợp, nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ nào mới làm thay đổi nội dung, bản chất của vụ án nên không được chấp nhận.

[5] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát phúc thẩm tại phiên tòa về việc không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn không có căn cứ chấp nhận nên phải chịu nhưng bà C là người cao tuổi nên được miễn theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Tuyên xử:

1/. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị C. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 107/2024/DS- ST ngày 01 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ.

2/. Về án phí dân sự phúc thẩm: Miễn cho bà Nguyễn Thị C.

3/. Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày được tuyên án.

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 quy định các Điều 6, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND. TPCT;
- TAND H Thới Lai;
- THADS H Thới;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đã ký

Võ Bảo Anh