

Bản án số: 96/2025/DS-ST

Ngày: 04/9/2025

*“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 KHU VỰC 2 - CẦN THƠ

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Phương Văn Chính

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Ngô Minh Thi.
2. Bà Ngô Thị Út Hậu.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đinh Ngọc Anh – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 2 - Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2 – Cần Thơ tham gia phiên tòa: Bà Trần Cẩm Tú – Kiểm sát viên.

Trong ngày 04 tháng 9 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 2 - Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 202/2024/TLST-DS ngày 24 tháng 10 năm 2024 về việc *“Tranh chấp ranh giới giữa các bất động sản liền kề”* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 168/2025/QĐXXST-DS ngày 01 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà **Quan Anh Đ**, sinh năm 1984. Địa chỉ: Khu vực 4, phường Tân An, thành phố Cần Thơ.

Đại diện theo ủy quyền: Ông **Nguyễn Phúc Khánh T**, sinh năm 1985. Địa chỉ: Số XX, đường số 15, khu NCĐT, phường An Khánh, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ (nay là Số XX, đường số 15, khu NCĐT, phường Tân An, thành phố Cần Thơ); Bà **Ngô Thị C**, sinh năm 1961; Ông **Quan Ngọc Ph**, sinh năm 1983. Cùng địa chỉ: Khu vực Thới Trinh C, phường Thới An, quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ (nay là Khu vực Thới Trinh C, phường Ô Môn, thành phố Cần Thơ). (Giấy ủy quyền 12/11/2024) (Có mặt)

- Bị đơn: Bà **Ngô Thị M**, sinh năm 1958. Địa chỉ: Khu vực Thới Trinh B, phường Thới An, quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ (nay là Khu vực Thới Trinh B, phường Ô Môn, thành phố Cần Thơ).

Đại diện theo ủy quyền: Ông **Phạm Th L**, sinh năm 1964. Địa chỉ: Khu vực Thới Xương 1, phường Thới Long, quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ (nay là Khu

vực Thới Xương 1, phường Thới Long, thành phố Cần Thơ); Bà **Ngô Thị Sm**, sinh năm 1963. Địa chỉ: Số AB, đường 13 khu tái định cư Thới Nhứt, phường An Khánh, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ (nay là Số AB, đường 13 khu tái định cư Thới Nhứt, phường Tân An, thành phố Cần Thơ); Bà **Ngô Thị B**, sinh năm 1965. Địa chỉ: Số AB, đường 13 khu tái định cư Thới Nhứt, phường An Khánh, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ (nay là Số AB, đường 13 khu tái định cư Thới Nhứt, phường Tân An, thành phố Cần Thơ); Ông **Ngô Văn Th**, sinh năm 1967. Địa chỉ: Khu vực Thới Trinh B, phường Thới An, quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ (nay là Khu vực Thới Trinh B, phường Ô Môn, thành phố Cần Thơ). (Giấy ủy quyền 23/4/2024 và Giấy ủy quyền 23/7/2025) (Có mặt)

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:* Ông **Nguyễn Phúc Khánh T**, sinh năm 1985. Địa chỉ: Số XX, đường số 15, khu NCĐT, phường An Khánh, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ (nay là Số XX, đường số 15, khu NCĐT, phường Tân An, thành phố Cần Thơ); (Có mặt).

- *Người làm chứng:* Ông **Ngô Văn Kh**, sinh năm 1953 và ông **Ngô Văn Đg**, sinh năm 1951 (Có mặt).

Cùng địa chỉ: Khu vực Thới Trinh B, phường Thới An, quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ (nay là Khu vực Thới Trinh B, phường Ô Môn, thành phố Cần Thơ).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 13/5/2024 và quá trình giải quyết, nguyên đơn bà Quan Anh Đ (Có ông Nguyễn Phúc Khánh T là đại diện theo ủy quyền) trình bày:

Bà là người sử dụng đất diện tích 2.270m², thửa số 127, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại khu vực Thới Trinh B, phường Thới An, quận Ô Môn, Tp. Cần Thơ theo Giấy chứng nhận QSD đất số (vào sổ) CH03924 do UBND quận Ô Môn cấp ngày 15/05/2014 cho bà Quan Anh Đ đứng tên người sử dụng đất.

Thửa đất số 127 của bà giáp ranh với thửa đất số 126 của bà Ngô Thị M (thửa 126 trên tờ bản đồ số 5, giấy chứng nhận QSD đất số CH03908 do UBND quận Ô Môn cấp ngày 06/05/2014 cho bà Ngô Thị M đứng tên người sử dụng đất).

Đầu năm 2024, bà chuẩn bị làm giấy điều chỉnh biên độ đất đai để lấy số đo thực tế thửa đất 127 nêu trên thì phát hiện bà M tự ý cắm mốc ranh giới lấn sang phần đất của bà khoảng 0,7m Cề ngang, chạy dài tạm tính 125m trên thửa đất 127, tự ý đo đạc để lập thủ tục đăng ký biến động đất đai xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà M đang sử dụng (tại thửa đất 126) mà chưa trao đổi với bên bà, người tham gia cắm mốc là ông Ngô Văn Th (em ruột bà M).

Khi phát hiện sự việc, gia đình bà đã yêu cầu phía hai bên cùng đo đạc đối Cều ranh đất theo bản vẽ trong bằng khoán, cụ thể vào lúc 14h00p đến 16h00p ngày 24/02/2024 hai bên đã cùng đến ranh đo đạc lại; bên bà có bà, chồng bà, mẹ ruột bà, chị dâu; bên bà M có bà M, ông Th, bà Tám B em bà M, chồng bà Tám B.

Sau khi đo phần đất của bà M đã lấn sang phần đất của bà khoảng 0,7m ngang phía mặt tiền đất.

Bà yêu cầu phía gia đình bà M trả lại phần đất lấn sang để hai bên tiến hành cắm lại cột mốc nhưng bà M, ông Th không đồng ý trả. Sau nhiều lần nói chuyện, nhấn tin nhưng phía bà M vẫn không trả lại phần đất lấn Cắm. Qua tìm hiểu, ông Th thay mặt bà M đã tự ý cắm mốc, đo đạc và làm thủ tục cấp lại bằng khoán mới, thủ tục đang được cơ quan chức năng tiếp nhận hồ sơ (có bản vẽ sau đo đạc, có sự chứng kiến của cán bộ khu vực).

Do bên bà M có ý muốn lấn Cắm đất của bà nên vụ việc đã được đưa ra hòa giải ở phường Thới An vào ngày 28/03/2024 nhưng không thành bởi bà M không chịu đo đạc lại mà chỉ khẳng định ranh đất hiện tại là ranh đất giữa hai bên.

Nay bà có yêu cầu bà Ngô Thị M trả lại phần đất lấn Cắm Cầm ngang 0,7m chạy dài tạm tính là 125m trên thửa đất 127, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại khu vực Thới Trinh B, phường Thới An, quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ theo Giấy chứng nhận QSD đất số (vào sổ) CH03924 do UBND quận Ô Môn cấp ngày 15/05/2014 cho bà Quan Anh Đ đứng tên người sử dụng đất. Qua đo đạc thực tế diện tích tranh chấp là 45,6m² tại vị trí A theo Trích đo địa chính số 26-2025 ngày 30/6/2025 của Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Cần Thơ.

Tại bản tự khai đề ngày 12/11/2024, ngày 28/7/2025 và quá trình giải quyết, bị đơn bà Ngô Thị Mảnh (có ông Phạm Th L, ông Ngô Văn Th, bà Ngô Thị Sm, và bà Ngô Thị B là đại diện theo ủy quyền) trình bày:

Nguồn gốc các thửa đất đang tranh chấp: thửa đất số 126, tờ bản đồ số 5, diện tích 1762m² tọa lạc khu vực Thới Trinh B, phường Thới An, quận Ô Môn, Tp. Cần Thơ thuộc Giấy chứng nhận số BT132482, được UBND quận Ô Môn, Tp. Cần Thơ cấp ngày 06/5/2014 cho bà Ngô Thị M và thửa đất số 127, tờ bản đồ số 5, diện tích 2270m² tọa lạc tại khu vực Thới Trinh B, phường Thới An, quận Ô Môn, Tp. Cần Thơ theo Giấy chứng nhận số BT132546, được UBND quận Ô Môn, Tp. Cần Thơ cấp ngày 15/5/2014 cho bà Quan Anh Đ. Các thửa đất trên trước đây là của ông Ngô Văn Dậu (ông nội của bị đơn), ông Ngô Văn Dậu có 02 người con trai là ông Ngô Văn Long và ông Ngô Văn Ấn sau khi chết ông Dậu để lại các thửa đất trên cho con cháu.

Thửa đất 127 trước đây được ông Ngô Văn Long (bác của bị đơn) canh tác, còn thửa đất 126 do ông Ngô Văn Ấn (cha của bị đơn) quản lý sử dụng. Lúc còn sinh thời, vào năm 1964 ông Long và ông Ấn thống nhất Đ mương, cắm trụ Ca mương nước ra ½ để làm ranh giới phân định 02 thửa đất, đồng thời mương nước này được các bên sử dụng chung để tưới tiêu cho cây trồng của các bên. Việc Đ mương có sự chứng kiến của ông Ngô Văn Đg (con của ông Long) đại diện bên sử dụng đất của ông Long và ông Ngô Văn Kh (con ông Ấn) đại diện bên sử dụng đất

của ông Ân. Sau khi nương ranh được hình thành phần đất của ai thì người đó sử dụng, việc sử dụng ổn định, lâu dài cho đến khi phát sinh tranh chấp vào năm 2024.

Nguyên nhân dẫn đến tranh chấp: Năm 2012, bị đơn có đăng ký đo đạc để tách 01 phần thửa đất cho người cháu là ông Ngô Minh Khải, khi đo đạc có sự chứng kiến của vợ chồng ông Hoàng, bà C, vào thời điểm này vợ chồng bà C thống nhất với ranh giới đất như hiện tại.

Tuy nhiên, do phần đất không đủ diện tích tối thiểu để tách thửa nên thủ tục không thể tiếp tục thực hiện. Năm 2023, bị đơn có mong muốn tiếp tục tách một phần diện tích của thửa đất 126 cho anh Khải. Tuy nhiên, thửa đất 126 không có số đo cụ thể về Cều ngang, Cều dài mà chỉ thể hiện tổng diện tích T bộ thửa đất, nên khi thực hiện thủ tục tách thửa thì Cơ quan đăng ký đất đai yêu cầu phải tiến hành đo đạc lại thửa đất và cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì mới được tiến hành tách thửa tặng cho.

Theo hướng dẫn, bị đơn đã đăng ký đo đạc tại Văn phòng đăng ký đất đai quận Ô Môn, việc đo đạc có cán bộ địa chính là anh Nam thực hiện, khi đo đạc các chủ đất giáp ranh đều chứng kiến, phần đất giáp ranh thửa 127 do bà Ngô Thị C chỉ ranh và ký xác nhận. Đối với phần thửa đất 126 bị đơn đã xác định diện tích như hiện trạng đang sử dụng, phần nương ranh bà C cũng thống nhất lấy ở giữa nương làm chuẩn theo sự hình thành lâu đời và sử dụng ổn định của 02 thửa đất. Tại giữa nương có trụ đá làm ranh nhưng chảy qua thời gian dài sử dụng nên đã bị sụp lún sâu, bị đơn đã cặm lại trụ cao hơn mặt nước để cho địa chính dễ tiến hành đo đạc, việc này bà C cũng không phản đối. Khoảng tháng 02/2024, giữa bị đơn và bà Đ, ông T (chồng nguyên đơn) cùng nhau thỏa thuận, thống nhất cặm lại trụ ranh ở điểm cuối cùng của thửa đất, phần này dời qua thửa đất 126 khoảng 1m, nhưng bị đơn cũng đồng ý nhường cho nguyên đơn, đồng thời trụ đá ở điểm đầu thửa đất các bên cũng thống nhất.

Khi có mảnh trích đo, không hiểu lý do vì sau bị đơn chưa được cung cấp nhưng phía nguyên đơn đã nhận trước, căn cứ vào mảnh trích đo, nguyên đơn có đến gặp em trai của bị đơn là ông Ngô Văn Th để hỏi chuyện. *Diện tích bề ngang của chú là bao nhiêu? - ông Th trả lời: diện tích khoảng 12m, không rõ.* Sau đó, nguyên đơn cho rằng, diện tích thể hiện trên mảnh trích đo là 12,3m nên yêu cầu ông Th phải trả lại phần đất bề ngang 0,3m cho nguyên đơn. Bị đơn không đồng ý, sau đó nguyên đơn tiến hành khởi kiện bị đơn ra Tòa.

Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn giao trả phần đất lấn Cắm là không có cơ sở. Bởi, thửa đất 127 được UBND quận Ô Môn cấp năm 2014 trên giấy chứng nhận không thể hiện diện tích Cều ngang, Cều dài chỉ thể hiện tổng diện tích đất là 1762m², phần đất này bị đơn

sử dụng ổn định, lấy nương ranh làm mốc giới, không có hành vi lấn Cắm qua phần đất của nguyên đơn, đối với các thửa đất liền kề khác các bên cũng đã thống nhất ranh giới từ lâu không có tranh chấp. Bên cạnh đó, thửa đất 127 trước đây là của bà C, sau này bà C tặng cho con gái là bà Đ, việc tặng cho, cấp đổi sổ mới năm 2014 cũng không thực hiện việc đo đạc, xác nhận lại ranh giới, khi làm thủ tục đăng ký biến động bà C cũng không thông báo cho bị đơn là thửa đất liền kề hay biết, thửa đất 126 cũng không rõ diện tích Cắm ngang, Cắm dài. Do đó, việc ông Th không nắm rõ diện tích Cắm ngang thực tế là hoàn T bình thường, hơn thế nữa, ông Th cũng không phải là chủ sở hữu quyền sử dụng tại thửa 126. Mặt khác, bị đơn cũng tiến hành đo lại diện tích thửa đất 126 thì phần diện tích đang sử dụng cũng bị hụt so với giấy chứng nhận. Nên việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả đất là không đúng, bị đơn không có lấn Cắm đất của nguyên đơn.

Nay bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, xác định ranh giới là nương nước đã có từ các chủ sử dụng trước, phần đất của ai người đó sử dụng.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Phúc Khánh T trình bày: Ông là chồng của nguyên đơn bà Quan Anh Đ. Ông thống nhất với ý kiến trình bày và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ông không yêu cầu gì trong vụ án này.

Tại bản tự khai đề ngày 12/02/2025, ngày 28/7/2025 Người làm chứng ông Ngô Văn Kh trình bày: Trước đây cha ông là ông Ngô Văn Ân (đã chết) và bác ruột ông là ông Ngô Văn Long (đã chết) được ông bà nội cho mỗi người một miếng đất để canh tác, bao gồm thửa 126 cho cha ông và thửa 127 cho bác ông. Trong quá trình sử dụng cha ông và bác ông có Đ một cái nương chung để lấy nước sử dụng, đồng thời phân định ranh đất của 2 thửa 126 và 127 kẻ trên là giữa nương. Nương được Đ khoảng năm 1964, người Đ là ông Tư Diễm và ông Tám Thọ (ở khu vực Thới Phong, phường Thới An (nay là phường Ô Môn). Hai người Đ nương hiện đã chết. Từ đó đến nay hai bên vẫn dùng chung đến khi bác ông mất, gia đình bác ông bán lại cho bà Ngô Thị C sử dụng, còn đất của cha ông sau khi ông mất thì chuyển cho em ông là Ngô Thị M canh tác cho đến tận hôm nay. Từ xưa đến nay hai bên đất ai người nấy sử dụng và ranh đất vẫn là giữa nương không thay đổi.

Cho đến gần đây, bà Ngô Thị C cho con gái là Quan Anh Đ thừa hưởng thửa 127. Sau đó, bà Quan Anh Đ cho rằng thửa 127 bị thiếu đất, kiện đòi bị đơn Ngô Thị M (chủ thửa 126) trả Cắm ngang 0,7m dài tạm tính 125m. Ông nhận thấy lý do đòi phần đất trên của bà Quan Anh Đ là hoàn T vô căn cứ, không đúng sự thật, không có cơ sở pháp lý cụ thể. Ông sinh ra và lớn lên tại vùng đất này, ông hiểu rất cụ thể ranh đất giữa cha ông là Ngô Văn Ân và bác ông là Ngô Văn Long là giữa nương. Hơn nữa em ông Ngô Thị M đã được Ủy ban nhân dân quận Ô Môn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 126 diện tích 1762m² tọa lạc khu vực Thới

Trinh B, phường Thới An, quận Ô Môn, Tp. Cần Thơ nay là phường Ô Môn, TP. Cần Thơ từ năm 2002 thuộc Giấy chứng nhận số 03874 ngày 11/7/2002, và được cấp lại ngày 06/5/2014 thửa 126 diện tích 1762m² tờ bản đồ số 5 là hoàn T đúng pháp luật.

Ông xin hoàn T chịu trách nhiệm về những lời khai của mình và biết rõ từ xưa đến nay phần đất của Ngô Thị M sử dụng đúng mục đích, đúng diện tích, không lấn Cắm của ai và ranh đất là ½ nương.

Tại bản tự khai đề ngày 12/02/2025, ngày 28/7/2025 Người làm chứng ông Ngô Văn Đg trình bày: Trước đây cha ông là ông Ngô Văn Long và chú ông là ông Ngô Văn Ân được ông bà nội cho mỗi người một phần đất để canh tác, cha ông là thửa 127 và chú ông là thửa 126. Quá trình sử dụng cha ông và chú ông có thống nhất Đ một cái nương chung để lấy nước sử dụng, đồng thời phân định ranh đất là 1/2 nương, nương được Đ khoảng năm 1964, người Đ là ông Tư Diễm, ông Tám Thọ ở khu vực Thới Phong, phường Thới An, nay là phường Ô Môn (hai ông nay đã chết). Sau khi cha ông chết, gia đình bán mảnh đất lại cho bà Ngô Thị C (là con ruột của chú ông) tiếp tục sử dụng canh tác, còn đất của chú ông sau khi ông chết thì chuyển cho con ruột của chú là bà Ngô Thị M canh tác cho đến nay. Khi đó đến nay, hai bên đất ai người nấy sử dụng, ranh đất vẫn thống nhất là giữa nương.

Sau này, ông được biết bà Ngô Thị C cho thửa 127 của bà cho con ruột là bà Quan Anh Đ sử dụng. Gần đây, bà Đ kiện đòi bà Ngô Thị M (chủ thửa 126) trả Ceu ngang 0.7m dài tạm tính 125m vì cho rằng bà M lấn ranh đất. Ông nhận thấy đây là một việc làm hoàn T sai, vô căn cứ, không phù hợp pháp lý. Ông sinh ra và lớn lên mấy chục năm ở đại Ph, nhà cha ông và chú ông gần nhau và hai phần đất cũng gần nhau ông hiểu rất cụ thể về ranh đất giữa hai thửa 126 và 127 là giữa nương không thay đổi. Hơn nữa bà Ngô Thị M cũng đã được Ủy ban nhân dân quận Ô Môn (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 126, tờ bản đồ số 5, diện tích 1762m² tọa lạc khu vực Thới Trinh B, phường Thới An, quận Ô Môn, Tp. Cần Thơ - nay là phường Ô Môn, Tp. Cần Thơ thuộc Giấy chứng nhận số BTI32482, cấp ngày 06/5/2014 là hoàn T đúng pháp luật.

Với tư cách là con của ông Ngô Văn Long (chủ thửa 127 cũ) và là cháu ruột ông Ngô Văn Ân (chủ thửa 126 cũ) ông đã trình bày rõ ràng về ranh giới của hai phần đất đang tranh chấp. Ông xin hoàn T chịu trách nhiệm về những lời khai của mình trước pháp luật.

Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn trình bày: giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Yêu cầu bị đơn giao trả lại cho nguyên đơn phần đất có diện tích 45,6m² tại vị trí A theo bản trích đo địa chính số 26-2025 ngày 30/6/2025.

Đại diện bị đơn trình bày: không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân khu vực 2 – Cần Thơ phát biểu quan điểm:
Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa: thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; Nguyên đơn, bị đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Sau khi xem xét các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, qua lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa cho thấy: phần diện tích đất các bên tranh chấp là con mương lấy nước tưới tiêu cho hai miếng vườn của nguyên đơn và bị đơn đã hình thành từ nhiều năm trước. Tuy nhiên, qua đo đạc thực tế thì diện tích đất của nguyên đơn bị thiếu 944,9m² và bị đơn bị thiếu 317,8m². Trong khi phần đất tranh chấp chỉ có 45,6m², trường hợp giao phần đất này cho nguyên đơn thì đất của nguyên đơn cũng không đủ diện tích theo giấy được cấp và phía bị đơn lại có có đường nước để tưới tiêu cho miếng vườn hiện tại đang trồng sầu riêng.

Từ những phân tích trên đề nghị Hội đồng xét xử tuyên xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Về C phí tố tụng và án phí: Nguyên đơn phải chịu theo quy định của pháp luật.

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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật: Phần đất tranh chấp lần lượt được xác định là các phần đất liền kề giữa thửa 127 của nguyên đơn bà Quan Anh Đ với thửa 126 của bị đơn bà Ngô Thị M, đất tọa lạc tại khu vực Thới Trinh B, phường Thới An, quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ – Nay là khu vực Thới Trinh B, phường Ô Môn, thành phố Cần Thơ. Quá trình sử dụng, bà Đ cho rằng bà M lấn Cắm đất và có đơn khởi kiện. Do đó, quan hệ pháp luật được xác định là “Tranh chấp ranh giới giữa các bất động sản liền kề” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự và khoản 1 Điều 203 Luật đất đai năm 2013 sửa đổi, bổ sung 2018 (Luật nội dung có hiệu lực tại thời điểm Tòa án thụ lý vụ án ngày 24/10/2024).

[2] Về nội dung vụ án:

Hội đồng xét xử, nhận thấy:

Theo Trích đo địa chính số 26-2025 ngày 30/6/2025 của Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Cần Thơ thì diện tích thực tế và diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các đương sự có chênh lệch, như sau:

- Diện tích đất do bà Quan Anh Đ quản lý, sử dụng tại thửa 127, diện tích 2.270m^2 (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) nhưng đo đạc thực tế là $1.325,1\text{m}^2$ (chênh lệch thiếu $944,9\text{m}^2$).

- Diện tích đất do bà Ngô Thị M quản lý, sử dụng tại thửa 126, diện tích 1.762m^2 (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) nhưng đo đạc thực tế là $1.444,2\text{m}^2$ (chênh lệch thiếu $317,8\text{m}^2$).

- Diện tích tranh chấp giữa bà Đ với bà M là $45,6\text{m}^2$ tại vị trí A theo Trích đo địa chính.

Theo hồ sơ trích lục của C nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận Ô Môn xác định: việc cấp Giấy cho bà Đ (năm 2014) căn cứ vào hồ sơ tặng cho quyền sử dụng đất từ bà Ngô Thị C, khi thực hiện việc cấp Giấy không lập Bản mô tả ranh giới mốc giới thửa đất, cấp Giấy cho bà C căn cứ vào hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng từ ông Ngô Văn Th cho bà Ngô Thị C (năm 2012) đối với trọn thửa đất số 127; việc cấp Giấy cho bà M (năm 2014) căn cứ vào hồ sơ địa chính quyền sử dụng đất, bà M được cấp Giấy lần đầu vào ngày 11/7/2002 theo Giấy CNQSD đất số 03874, khi thực hiện việc cấp Giấy đối với thửa 126 không lập Bản mô tả ranh giới mốc giới thửa đất; cấp Giấy cho bà M căn cứ vào hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng từ ông Ngô Văn Ân cho bà Ngô Thị M (năm 2002) đối với trọn thửa đất số 126.

Theo đó, nguyên nhân có sự chênh lệch giữa diện tích thực tế và diện tích trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì:

- + Đối với thửa 127, dẫn Ceu đến hồ sơ gốc tại thửa 127 của ông Ngô Văn Th (đã chuyển nhượng cho bà Ngô Thị C) là do trên cơ sở kê khai, đăng ký vào thời điểm ngày 22/12/2005.

- + Đối với thửa 126, dẫn Ceu đến hồ sơ gốc là hình thành từ thửa 126 của ông Ngô Văn Ân, không có lập Biên bản đo đạc, thẩm tra xác minh, mô tả thửa đất. Sau đó chuyển nhượng hết thửa 126 cho bà Ngô Thị M, do chuyển nhượng hết thửa nên không đo đạc thực tế.

- + Theo đó, diện tích thực tế là đúng hiện trạng sử dụng đất của đương sự.

Đồng thời, các đương sự cũng thống nhất từ trước đến nay các bên sử dụng trên thửa đất được cơ quan Nhà nước cấp không có đo đạc lại và thống nhất với diện tích thực tế sử dụng không có khiếu nại gì. Từ đó cho thấy diện tích đất thực tế

các đương sự sử dụng có sự chênh lệch so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do thời điểm cơ quan cấp giấy đất cho các đương sự chỉ dựa theo tờ khai mà các đương sự cung cấp như công văn của UBND quận Ô Môn phúc đáp là có cơ sở.

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Tại phiên tòa, nguyên đơn thừa nhận và theo các tài liệu chứng cứ cũng thể hiện: phần đất tại thửa 127 của nguyên đơn có quá trình sử dụng liên tục lâu dài, đương sự nối tiếp sử dụng đất cố cựu tại địa Ph. Bởi theo Trích lục hồ sơ địa chính thì: nguồn gốc sử dụng thửa đất trên được cấp Giấy cho bà Ngô Thị C (là mẹ nguyên đơn) vào thời điểm ngày 15/8/2012 (không thiết lập bản mô tả ranh giới mốc giới thửa đất); còn khi ông Th thực hiện thủ tục tặng cho quyền sử dụng cho bà C là tặng cho trọn thửa đất 127, diện tích 2.270m² nên khi cấp Giấy mới không đo đạc lại. Như vậy, đối với nguyên đơn khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh giới giữa các bất động sản liền kề) phải có nghĩa vụ cung cấp chứng cứ chứng minh cho yêu cầu của mình là có căn cứ và hợp pháp. Trong khi, bà Đ không chứng minh được bà M đã lấn ranh đất của bà như thế nào.

Mặc dù, đất nguyên đơn tại thửa 127 thiếu 944,9 m² so với Giấy được cấp; phần đất của bà M khi đo đạc có tổng diện tích cũng thiếu so với Giấy được cấp là 317,8 m².

Hơn nữa, các đương sự đều khẳng định về hình thể thửa đất, mương ranh đất từ trước đến nay là đường thẳng, không khác so với hình thể thửa đất thể hiện trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà các bên được cấp. Đối Cếu với Trích đo địa chính số 26-2025 ngày 30/6/2025 thì hình thể thửa đất và ranh đất mà bị đơn xác định phù hợp với hình thể thửa đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho bị đơn.

Đồng thời, tại phiên tòa các đương sự đều thừa nhận phần đất tranh chấp là con mương lấy nước từ rạch phía trước vào tưới tiêu cho hai miếng vườn (của nguyên đơn và bị đơn) từ lâu đời nay. Nếu con mương này bồi đắp thì không có đường nước nào khác để lấy nước tưới tiêu và nếu giáo con mương này cho một trong các bên sử dụng thì bên còn lại cũng không có đường nước để tưới tiêu cho M vườn.

Như đã phân tích trên, phần đất tại vị trí A theo Trích đo địa chính là con mương giữa hai phần đất của bà Đ và bà Mạnh, được hai gia đình sử dụng làm đường nước để phục vụ tưới tiêu chung nên cần thiết giữ nguyên hiện trạng.

Hơn nữa, cho đến nay cơ quan có thẩm quyền không có bất kỳ sự điều chỉnh hay thu hồi nào đối với phần đất đã được cấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất cho các bên nên vẫn còn nguyên giá trị theo quy định tại Điều 688 Bộ luật dân sự.

Đối với các thửa đất có diện tích chênh lệch so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cần điều chỉnh tổng diện tích thửa đất theo quy định pháp luật.

Từ những phân tích trên, thấy rằng: Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2 – Cần Thơ về việc giải quyết vụ án là phù hợp. Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không có căn cứ chấp nhận.

[4] *Về C phí thẩm định, định giá tài sản và lệ phí trích đo địa chính*: Do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu T bộ C phí này, bao gồm: C phí thẩm định, định giá tài sản là 4.000.000 đồng và lệ phí trích đo địa chính là 2.837.340 đồng – đã thực hiện xong.

[5] *Về án phí dân sự sơ thẩm*: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 9 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35; Điều 147; Điều 156; Điều 157; Điều 158; Điều 164; Điều 165; Điều 166; Điều 227; Điều 228; Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Điều 166 và Điều 175 của Bộ luật dân sự năm 2015;

- Điều 166 Luật đất đai năm 2013 sửa đổi, bổ sung năm 2018;

- Nghị quyết số 326/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:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Quan Anh Đ về việc buộc bị đơn bà Ngô Thị M giao trả phần đất có diện tích 45,6 m² tại vị trí A theo bản trích đo địa chính số 26-2025 ngày 30/6/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai – Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Cần Thơ.

Các đương sự được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký và điều chỉnh diện tích sử dụng theo quy định của pháp luật.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh diện tích đất theo hiện trạng.

(Kèm Trích đo địa chính số 26-2025 ngày 30/6/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai – Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Cần Thơ).

- *Về án phí dân sự sơ thẩm*: Nguyên đơn phải nộp số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), khấu trừ tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0002126 ngày 21/10/2024 của C cục Thi hành án dân sự quận Ô Môn – Nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 2 - Cần Thơ thành án phí.

- *Về C phí thẩm định, định giá tài sản và lệ phí trích đo địa chính*: Nguyên đơn phải chịu 6.837.340 đồng (Sáu triệu tám trăm ba mươi bảy nghìn ba trăm bốn mươi đồng), đã thực hiện xong.

Trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án để yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm.

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 tại các Điều 6; Điều 7; Điều 9 Luật thi hành án dân sự và Điều 7a, 7b Luật sửa đổi bổ sung một số điều 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.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- VKSND KV2 – Cần Thơ;
- Phòng THADS KV2 - Cần Thơ;
- TAND TP. Cần Thơ;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Ph Văn Chính