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: 532/2025/DS-PT
Ngày: 29/8/2025
V/v: Tranh chấp ranh giới 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: Bà Lê Thị Minh Trang.

Các Thẩm phán: Bà Mạc Thị Chiên.

Bà Hà Thị Phương Thanh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Tống Phi Phụng - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: Ông Trần Thanh Vũ - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 19, 20 và 29 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 162/2025/TLPT-DS ngày 16 tháng 6 năm 2025 về việc *"Tranh chấp ranh giới các bất động sản liền kề*". Do Bản án dân sự sơ thẩm số 47/2025/DS-ST ngày 17 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân quận Bình Thủy,thành phố Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 463/2025/QĐ-PT ngày 22 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

* <u>*Nguyên đơn*</u>: Ông **Huỳnh Chiến T**, sinh năm 1965.

Địa chỉ: B C, phường B, quận B, thành phố Cần Thơ (Nay là phường B, thành phố Cần Thơ).

Đại diện theo ủy quyền:

1. Bà **Mai Thị Ngọc O**, sinh năm 1994 (có mặt).

Địa chỉ: E H, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ (Nay là phường N, thành phố Cần Thơ).

2. Bà **Trần Hoa Đ**, sinh năm 1966 (có mặt).

Địa chỉ: 2 C, phường B, quận B, thành phố Cần Thơ (Nay là phường B, thành phố Cần Thơ).

* <u>*Bị đơn*</u>: Bà **La Ngọc N**, sinh năm 1972.

Địa chỉ: 4 C, KV2, phường B, quận B, thành phố Cần Thơ (Nay là phường B, thành phố Cần Thơ).

Đại diện theo ủy quyền: Ông **Nguyễn Thế H**, sinh năm 1972 (có mặt).

Địa chỉ: D B, phường B, quận B, thành phố Cần Thơ (Nay là phường B, thành phố Cần Thơ).

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông **La Văn M (La Văn M1)**, sinh năm 1941 (có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: 4 C, phường B, quận B, thành phố Cần Thơ (Nay là phường B, thành phố Cần Thơ).

** Người kháng cáo*: Nguyên đơn ông Huỳnh Chiến T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại đơn khởi kiện và quá trình giải quyết nguyên đơn, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Năm 2023, ông Huỳnh Chiến T nhận chuyển nhượng phần đất thuộc thửa 285, 298, tờ bản đồ số 02 tọa lạc tại phường B, quận B, thành phố Cần Thơ từ chủ cũ là bà Nguyễn Trường Mỹ B, ông T được chỉnh lý sang tên vào ngày 05/4/2023. Quá trình sử dụng đất, ông T phát hiện phía chủ giáp ranh liền kề phía cuối thửa đất có lấn chiếm sang phần đất của ông T diện tích khoảng 60m^2. Do vậy ông T khởi kiện yêu cầu bà N phải trả lại cho ông diện tích lấn chiếm như trên.

Ông T sửa đổi bổ sung đơn khởi kiện yêu cầu: Buộc bà La Ngọc N phải trả lại diện tích lấn chiếm là 200,3m^2 (diện tích ông T bị thiếu theo thể hiện tại bản trích đo địa chính ngày 24/12/2024).

** Đại diện theo ủy quyền của bị đơn- Ông Nguyễn Thế H trình bày:*

Bà N sử dụng phần đất liền kề với ông T từ trước năm 1975, đất có nguồn gốc là của ông bà để lại nhưng hiện vẫn chưa làm thủ tục cấp giấy chứng nhận. Diện tích đất bà N quản lý, sử dụng được ghi nhận trên sổ mục kê là 306m^2 nhưng qua tự đo đạc sơ bộ của gia đình thì đất của bà N vẫn thiếu. Riêng phần giáp ranh với ông T thì từ trước đến nay giữa hai bên đã có tường rào ổn định, tường này do chủ cũ xây chứ không phải bà N xây. Do vậy bà N không có lấn chiếm gì đất phía ông T. Ông T là người nhận chuyển nhượng lại phần đất từ chủ cũ, nay vẫn nguyên hiện trạng cũ nhưng lại cho rằng bà N lấn chiếm là không có cơ sở.

Sau khi có kết quả đo đạc hiện trạng phần đất thì phía đại diện bị đơn tiếp tục có ý kiến:Bản trích đo địa chính có thể hiện phần đường xi măng hiện hữu phía trước phần đất của nguyên đơn là 114,5m^2 nhưng chưa được ghi nhận vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, lẽ ra diện tích này phải được ghi nhận vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T, vì đây là diện tích ông T bỏ ra làm đường cho rộng mặt tiền. Hơn nữa ngoài thửa 285, 289 ra thì nguyên đơn còn sử dụng liền lạc luôn phần diện tích được đánh ký hiệu A, hiện trạng sử dụng không có cọc ranh, nhưng bản trích đo thì lại phân định ra phần diện tích này qua sự tự

xác định của nguyên đơn, thì việc tự chỉ ranh để xác định diện tích A với diện tích thửa 285, 289 của ông T như vậy liệu có đáng tin cậy? Tại bản trích đo địa chính còn ghi chú ở đoạn cuối phần đất "Phần còn lại của thửa 285" là không có cơ sở.

Tòa án không hòa giải được nên đưa ra xét xử. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 47/2025/DSST ngày 17tháng 4năm 2025, Tòa án nhân dân quận Bình Thủy (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 2) đã tuyên xử như sau:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bà La Ngọc N phải trả lại diện tích lấn chiếm là 200,3m^2 tại thửa 285, 289, tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc tại phường B, quận B, thành phố Cần Thơ.

Kiến nghị Cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh lại diện tích, hình thể thửa 285, 298, tờ bản đồ số 02, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00094 cấp ngày 24/12/1993, chỉnh lý sang tên cho ông Huỳnh Chiến T ngày 05/4/2023 cho đúng với diện tích, hình thể thực tế.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí đo đạcvà quyền kháng cáo của các bên theo luật định.

Không đồng ý với Bản án sơ thẩm, ngày17/4/2025: Nguyên đơn kháng cáo yêu cầu xem xét toàn bộ bản án đề nghị sửa án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm các ngày 19, 20/8/2025:

***** *Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày*:Bị đơn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không có căn cứ chứng minh về diện tích bị đơn đang quản lý sử dụng là bao nhiêu. Qua đo đạc thể hiện tại bản trích đo đã cho thấy diện tích hiện nay của nguyên đơn bị thiếu đến 200,3m^2, diện tích này được ghi nhận là bị thiếu ở đoạn cuối phần đất là phần giáp với bị đơn, do vậy việc nguyên đơn yêu cầu bà N là chủ sử dụng liền kề phải trả lại diện tích lấn chiếm này là có căn cứ, đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại giai đoạn phúcthẩm nguyên đơn cung cấp thêm được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho nguyên đơn tại vị trí A điều này cho thấy hai thửa đất này riêng biệt, Tòa sơ thẩm đã cộng diện tích đất này và phần đường xi măng để cho rằng nguyên đơn không thiếu đất là chưa phù hợp. Bị đơn không hợp tác trong việc đo đạc nên không xác định được phần đất nguyên đơn yêu cầu có những phần xây dựng gì nên khi trả đất bị đơn có thiệt hại thì cũng do lỗi của bị đơn.

***** *Bà Trần Hoa Đ bổ sung:* Ranh giới được xác lập từ khi nguyên đơn nhận chuyển nhượng nhưng thời điểm đó để thuận lợi cho việc xây dựng nên nguyên đơn mới chấp nhận tạm để phần tường làm ranhvà nay so với hình thể chiều dài của thửa đất theo giấy chứng nhận được cấp hình thể thửa đất nguyên đơn bị thiếu diện tích ở phía sau nên vì vậy nguyên đơn kiện bị đơn là kiện lấn đất phía sau, không như án sơ thẩm nhận định phía trước và bên hông.

***** *Đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày*: Ranh giới giữa hai phần đất đã được thiết lập sẵn bằng tường cao kiên cố trước khi ông T nhận chuyển nhượng.

Phía bà N tuy chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng tại thời điểm ông T nhận chuyển nhượng phần đất từ bà B thì giữa bà B và bà N không có tranh chấp và 02 bên đã thống nhất ranh giới thì ông T mới chuyển nhượng được. Do vậy việc ông T sau khi được chỉnh lý sang tên lại cho rằng bà N lấn chiếm là không có căn cứ.Vị trí A mà nguyên đơn cung cấp diện tích đất cũng tăng lên hơn 50m^2 so với giấy chứng nhận được cấp; tường rào là có sẵn làm ranh giới 2 thửa đất, gia đình bị đơn sử dụng ổn định đất từ 7 năm nay nguyên đơn không thể cho rằng tổng thể đất bị thiếu để đi đòi bị đơn là không có căn cứ. Bị đơn có 1 lần bị thu hồi đất với diện tích khoảng 20m^{2}đến 30m^2 nhưng ông không có giấy tờ lưu lại.

* *Đại diện nguyên đơn*: Đề nghị Tòa án cho thời gian để nguyên đơn thu thập hồ sơ 02 lần bồi thường giải phóng mặt bằng của hộ bà La Ngọc N và La Văn M (M) đối với phần nằm phía sau giáp ranh thửa đất số 285; 289 để làm cơ sở xem xét giải quyết vụ án.

* *Đại diện bị đơn:* Thời gian ở cấp sơ thẩm giải quyết nguyên đơn cũng có yêu cầu này nhưng không cung cấp thêm được chứng cứ gì mới. Nhưng nếu thấy cần thiết thì chấp nhận cho nguyên đơn thêm thời gian nhưng Tòa án phải ấn định ngày lịch dời tiếp theo.

* Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm, tạm dừng phiên tòa và cho nguyên đơn thời gian 10 ngày để thu thập chứng cứ.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay ngày 29/8/2025:

* *Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày*: Kết quả trả lờiChi nhánh Phát triển quỹ đất khu vực I cho thấy hộ ông La Văn M (M1) và bà La Thị N1 đã bị thu hồi đất 02 lần tại Dự án xây dựng công trình đường vào Khu T, khu vực 2, phường A, quận B, thành phố Cần Thơ với diện tích lần 1 tổng diện tích thu hồi là 602,70 m² và lần 2 bị ảnh hưởng với diện tích 147,4 m² như vậy theo các hồ sơ này cho thấy khi phê duyệt bồi thường và chi phí di dời mộ và chỉ có duy nhất dự án làm đường vào Khu tưởng niệm, đều là liên quan đến hộ ông M và bà N1. Do vậy,diện tích hiện nay của nguyên đơn bị thiếu đến 200,3m^2, diện tích này được ghi nhận là bị thiếu ở đoạn cuối phần đất là phần giáp với bị đơn, do vậy việc nguyên đơn yêu cầu bà N1 là chủ sử dụng liền kề phải trả lại diện tích lấn chiếm này là có căn cứ, đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bị đơn không đồng ý hợp tác trong việc đo đạc nên nếu khi tuyên trả đất có ảnh hưởng đến công trình gắn liền của bị đơn thì bị đơn có trách nhiệm tháo dỡ di dời.

* *Đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:* Đối với kết quả trả lời của Chi nhánh Phát triển quỹ đất khu vực I cho thấy hộ ông La Văn M và bà La Thị N1 đã bị thu hồi đất 02 lần tại Dự án xây dựng công trình đường vào Khu T liên quan đến phần đất khác của bị đơn, không liên quan đến nguyên đơn. Ông không đồng ý với khởi kiện của nguyên đơn và cũng không chấp nhận việc yêu cầu đo đạc lại.

****Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ:***

- *Về thực hiện pháp luật*: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý đến khi xét xử theo trình tự phúc thẩm. Các đương sự trong vụ án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự đối với người tham gia tố tụng. Đơn và thời hạn nộp tạm ứng kháng cáo của nguyên đơn trong hạn luật định nên được xem là hợp lệ về mặt hình thức.

- *Về nội dung kháng cáo nhận thấy:* Quá trình từ khi bà Nguyễn Thị Kim N2 sử dụng cho đến khi ông T nhận chuyển nhượng vào năm 2023 thì ranh giới giữa các thửa đất không có thay đổi. Với các phần diện tích nguyên đơn đang quản lý sử dụng được thể hiện tại bản trích đo thì diện tích nguyên đơn đang quản lý sử dụng là dư so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp. Bởi phần diện tích đánh ký hiệu A nay cung cấp được cho Toà án nhưng cũng không có thêm cơ sở nào khác để chứng minh yêu cầu kháng cáo nên không có cơ sở để cho rằng diện tích nguyên đơn đang sử dụng là còn thiếu.

Từ những phân tích trên, đề nghị khôngchấp nhận kháng cáo của nguyên đơn. Áp dụng Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự: Giữ Y Bản án sơ thẩm.

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,trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện ý kiến của Kiểm sát viên; ý kiến của những người tham gia tố tụng khác, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về thẩm quyền giải quyết và quan hệ pháp luật tranh chấp:*Đây là tranh chấp dân sự về "Ranh giới giữa các bất động sản liền kề" giữa cá nhân với cá nhân. Tranh chấp này do Bộ luật Dân sự, Luật Đất đai điều chỉnh, vụ việc đã được thông qua bước hòa giải tại địa phương nhưng không thành nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Bình Thủy theo quy định tại khoản 9 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự như án sơ thẩm nhận định là phù hợp.

[2] *Về tố tụng*: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn xin xét xử vắng mặt. Vì vậy, cấp sơ thẩm và phúc thẩm xét xử vắng mặt ông La Văn M theo quy định tại Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự là phù hợp.

[3]*Về nội dung kháng cáo*: Để xét kháng cáo cần thiết đánh giá với tổng thể các chứng cứ có trong hồ sơ vụ kiện, lời khai của các đương sự và các chứng cứ khác. Lần lượt xét các yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn lồng ghép với các chứng cứ của nguyên đơn làm rõ từng nội dung để xem xét đánh giá.

[4] Đối với nội dung kháng cáocũng là nội dung khởi kiện của nguyên đơn, nhận thấy:

[4.1] Về nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp:

Thửa 285, 289, tờ bản đồ số 02, hiện do nguyên đơn đang quản lý sử dụng có nguồn gốc của bà Nguyễn Thị Kim N2, bà N2 được Chi cục quản lý đất đai C cấp giấy xác nhận vào ngày 24/12/1993, diện tích được cấp là 1.464m^2. Đến ngày

14/4/1997,bà N2 được Ủy ban nhân dân tỉnh C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00094.

Năm 2019 bà N2 chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất nêu trên cho bà Nguyễn Trường Mỹ B. Năm 2023, bà B chuyển nhượng toàn bộ lại cho ông Huỳnh Chiến T (là nguyên đơn trong vụ kiện), ông T được chỉnh lý sang tên ngày 05/4/2023. Sau khi được chỉnh lý sang tên, ông T khởi kiện yêu cầu chủ sử dụng giáp ranh phải trả lại diện tích lấn chiếm là 200,3m^2.

Về đất của bị đơn: Bị đơn khai nhận quản lý sử dụng đất từ trước năm 1975 nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phần đất trước đây do ông La Văn M (Cha của bà N1) quản lý, sử dụng và hiện nay là bà La Ngọc N. Bị đơn không đồng ý cho đo đạc phần đất đang quản lý sử dụng, do vậy không đặt ra nhận xét về diện tích đất của bị đơn.

[4.2] Tại giai đoạn phúc thẩm nguyên đơn cung cấp thêm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, theo đó xác định diện tích 288,3m^2 tại vị trí được đánh ký hiệu A, nguyên đơn cho rằng đây là diện tích thuộc giấy chứng nhận khác.

[4.3] Bị đơn cho rằng bị đơn có 1 lần bị thu hồi đất với diện tích khoảng 20m^{2}đến 30m^2 nhưng ông không có giấy tờ lưu lại. Phía nguyên đơn cho rằng đất bị đơn đã bị thu hồi 2 lần với diện tích rất lớn nên vì vậy thấy rằng lời khai của các bên không thống nhất nhau. Vì vậy Tòa án chấp nhận dừng phiên tòa để có Công văn yêu cầu thu thập thêm chứng cứ về vấn đề này.

[4.4] Sau phiên tòa ngày 20/8/2025, Tòa án thành phố Cần Thơ đã ban hành Công văn số 85/TA-GĐKT ngày 27 tháng 8 năm 2025 về việc cung cấp hồ sơ bồi thường giải phóng mặt bằng của ông La Văn M (Mười), địa chỉ: số D C, phường B, quận B, thành phố Cần Thơ (nay là phường B, thuộc khu vực 2, phường A, quận B, thành phố Cần Thơ). Và đã được phúc đáp bằng Công văn số 45/CNPTQĐKVI ngày 28/8/2025 của Chi nhánh Phát triển quỹ đất khu vực I:

Kết quả cụ thể như sau: "*Qua kiểm tra hồ sơ, Chi nhánh Phát triển quỹ đất khu vực I có ý kiến như sau: Ông La Văn M bị ảnh hưởng do 02 dự án:*

1. Dự án xây dựng công trình Khu T, phường A, quận B, thành phố Cần Thơ và Dự án xây dựng công trình đường vào Khu T, khu vực 2, phường A, quận B, thành phố Cần Thơ, cụ thể:

• Dự án xây dựng công trình đường vào Khu T (khu V, phường B, quận B, thành phố Cần Thơ): tại Quyết định số 1455/QĐ-UB ngày 25 tháng 3 năm 2005 của Ủy ban nhân dân quận B, ông La Văn M bị ảnh hưởng với tổng diện tích thu hồi là 602,70 m² loại đất NB (thuộc thửa số 3, tờ bản đồ số 3), thuộc phường A, quận B, thành phố Cần Thơ. Quyết định số 3524/QĐ-CT.UB ngày 22 tháng 11 năm 2004 của Ủy ban nhân dân quận B, trong đó có ông La Văn M được phê duyệt kinh phí với số tiền là: 432.480.300 đồng.

2. Dự án xây dựng công trình Khu T, KV2, phường A, quận B, thành phố Cần Thơ: tại Quyết định số 2142/QĐ-UBND ngày 15 tháng 11 năm 2007 của Ủy ban nhân dân quận B, ông La Văn M bị ảnh hưởng với diện tích 147,4 m², loại

đất LN (thuộc thửa số 36, tờ bản đồ số 01 trong hồ sơ kỹ thuật thửa đất). Quyết định số 2606/QĐ-UBND ngày 04 tháng 12 năm 2006 của Ủy ban nhân dân thành phố C trong đó có ông La Văn M được phê duyệt kinh phí với số tiền là: 79.104.400 đồng. Quyết định số 2806/QĐ-UBND ngày 11 tháng 12 năm 2007 của Ủy ban nhân dân thành phố C trong đó có Ông La Văn M được phê duyệt bổ sung kinh phí với số tiền là: 22.110.000 đồng. Quyết định số 974/QĐ-UBND ngày 06 tháng 4 năm 2010 của Ủy ban nhân dân thành phố C phê duyệt kinh phí di dời mồ mả cho ông La Văn M với số tiền là: 12.500.000 đồng".

Như vậy, so sánh với diện tích đất bà N quản lý, sử dụng được ghi nhận trên sổ mục kê là 306m^2; tổng diện tích bà N qua 2 lần thu hồi là 750,1m^2 thì việc bị đơn cho rằng bị đơn ở ổn định với diện tích đất quản lý như từ trước đến nay là chưa có cơ sở thuyết phục. Hơn nữa, đại diện bị đơn cũng không lý giải được vì sao bị đơn vẫn giữ được diện tích đất sau khi bị thu hồi.

[4.5] Tổng hợp tại bản trích đo thì hiện nguyên đơn đang quản lý, sử dụng 02 phần diện tích:

Phần diện tích phần đường xi măng 114,5m^{2}phía trước, nguyên đơn không thừa nhận là do nguyên đơn tự chừa từ diện tích theo giấy chứng nhận của mình ra để hợp với đường công cộng phía trước (đường N 6m), cho rộng đoạn trước cổng nhà nguyên đơn, mà là do lấp mương công cộng và thực tế so với sơ đồ vị trí thửa đất thì phần này không nằm trong vị trí tranh chấp vì phần đất này là vị trí mặt tiền của thửa đất.

Kể cả phần diện tích đánh ký hiệu A do thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khác như nguyên đơn khai nhận đến giai đoạn phúc thẩm cung cấp được chứng cứ mới, vị trí nằm bên hông thửa đất của nguyên đơn.

Như vậy, diện tích theo trích đo nguyên đơn chỉ quản lý là 1.263,7m^2 là thiếu so với diện tích được cấp theo giấy chứng nhận.Tuy phần cuối đất giáp với bị đơn đã có sẵn tường rào như hiện trạng, từ trước khi nguyên đơn nhận chuyển nhượng vào năm 2023. Nên diện tích đất của nguyên đơn có bị thiếu là do sự lấn chiếm của bị đơn. Với các căn cứ trên có căn cứ để xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải trả lại phần đất còn thiếu mới phù hợp.Hai bên đương sự đều thừa nhận diện tích ranh đất từ mặt tiền chạy thẳng đến thâm hậu là đường thẳng, nhưng rõ ràng vị trí B mà phía gia đình bị đơn sử dụng đã lấn sang phía sau đất của gia đình nguyên đơn.

[4.6] Bị đơn không hợp tác trong việc đo đạc tại giai đoạn sơ thẩm và đến phiên tòa phúc thẩm hôm nay bị đơn cũng không đồng ý cho đo đạc do vậy căn cứ theo quy định của pháp luật để tuyên buộc bị đơn tháo dỡ di dời trả phần đất đã lấn chiếm trong trường hợp tranh chấp này. Trên phần đất của bị đơn có xây dựng thêm các vật kiến trúc nhưng không thực hiện được việc kiểm tra hiện trạng nên nếu sau này trong quá trình buộc tháo dỡ trả đất có phát sinh tranh chấp các bên có quyền yêu cầu bồi thường liên quan trong một vụ kiện dân sự khác. Quyền lợi của bị đơn không được đánh giá xem xét chính là vì bị đơn không hợp tác nên trong vụ án này không đặt ra xem xét lại.

[5] Hồ sơ cấp giấy của nguyên đơn thì: Giấy chứng nhận của nguyên đơn được cấp lần đầu vào năm 1993, với diện tích được ghi nhận là 1.464m^2, có thể hiện hình thể thửa đất, có chữ ký giáp ranh của các chủ sử dụng liền kề, trong đó có cụ thể kích thước giáp hộ ông Tô Văn T1 là 79m kéo dài đến hết đất giáp ông La Văn M1 (Mới). Theo trích đó hiện nay cạnh này chỉ còn là 64,30m. Do vậy, có cơ sở chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

[6] Căn cứ vào Bản trích đo địa chính số 1024/VPĐKĐĐ ngày 24/11/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C, quyền sử dụng đất của ông Huỳnh Chiến T tại thửa 285 + 289 được xác định để buộc bị đơn có nghĩa vụ giao trả đất cho nguyên đơn có vị trí như sau:Cạnh hướng đông được kéo dài thêm 14,7m để đảm bảo kích thước cạnh này là 79m.Tại điểm cuối của cạnh hướng đông đã kéo dài nêu trên, kéo một đoạn thẳng cắt cạnh hướng tây kéo dài, sao cho tổng diện tích của thửa 285 + 289 là 1464 m^2.

[7] Từ những căn cứ như đã nêu trên, nguyên đơn đã cung cấp chứng cứ thêm cho yêu cầu kháng cáo của mình nên có cơ sở để xem xét đánh giá chấp nhận yêu cầu kháng cáo cần sửa án sơ thẩm như những phân tích nêu trên. Đồng thời vẫn giữ đối với kiến nghị Cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh lại diện tích, hình thể thửa 285, 298, tờ bản đồ số 02, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00094 cấp ngày 24/12/1993, chỉnh lý sang tên cho ông Huỳnh Chiến T ngày 05/4/2023 cho đúng với diện tích, hình thể thực tế.

[8] Tại giai đoạn phúc thẩm, nguyên đơn cung cấp được thêm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chứng minh vị trí A được cấp giấy chứng nhận riêng biệt và Tòa án thu thập thêm chứng cứ tại Chi nhánh Phát triển quỹ đất khu vực I xác định phần đất mà bị đơn quản lý sử dụng đã bị thu hồi 2 lần như đã phân tích nêu trên. Do những chứng cứ phát sinh mới này đã làm căn cứ để sửa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không phải lỗi của cấp sơ thẩm nên xác định việc sửa án này là khách quan.

[9] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn nên có sửa lại phần án phí buộc bị đơn phải chịu và sửa về chi phí đo đạc, thẩm định và lệ phí trích đo địa chính: Bị đơn phải chịu 8.000.000 đồng (tám triệu đồng). Chi phí này nguyên đơn tạm ứng nên bị đơn có trách nhiệm trả lại cho nguyên đơn 8.000.000 đồng (tám triệu đồng).

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do chấp nhận yêu cầu kháng cáo nên nguyên đơn không phải chịu án phí.

[10] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ là chưa phù hợp nhận định, chưa xem xét đánh giá toàn diện vụ án nên Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

<u>Áp dụng:</u>

Khoản 2Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

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: Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn: Sửa Bản án sơ thẩm số 47/2025/DS-ST ngày 17/4/2025 của Tòa án nhân dân quận Bình Thủy (Nay là Tòa án nhân dân Khu vực 2), thành phố Cần Thơ:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bà La Ngọc N phải trả lại diện tích lấn chiếm là 200,3m^2 tại thửa 285, 289, tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc tại tại phường B, quận B, thành phố Cần Thơ (Nay là phường B, thành phố Cần Thơ).

Vị trí tại thửa 285 + 289 tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc tại phường B, quận B, thành phố Cần Thơ (nay là Phường B, thành phố Cần Thơ), được xác định để buộc bị đơn có trách nhiệm giao trả cho nguyên đơn cụ thể như sau: Cạnh hướng đông được kéo dài thêm 14,7m để đảm bảo kích thước cạnh này là 79m. Tại điểm cuối của cạnh hướng đông đã kéo dài nêu trên, kéo một đoạn thẳng cắt cạnh hướng tây kéo dài, sao cho tổng diện tích của thửa 285 + 289 là 1464 m^2.

(Kèm theo Bản trích đo địa chính của Văn phòng đăng ký đất đai Tài nguyên và Môi trường thành phố C ngày 24/12/2024).

2. Kiến nghị Cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh lại diện tích, hình thể thửa 285, 298, tờ bản đồ số 02, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00094 cấp ngày 24/12/1993, chỉnh lý sang tên cho ông Huỳnh Chiến T ngày 05/4/2023 cho đúng với diện tích, hình thể thực tế.

3. Chi phí đo đạc, thẩm định và lệ phí trích đo địa chính: Bị đơn phải chịu 8.000.000 đồng (tám triệu đồng). Chi phí này nguyên đơn tạm ứng nên bị đơn có trách nhiệm trả lại cho nguyên đơn 8.000.000 đồng (tám triệu đồng).

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

Nguyên đơn được nhận lại tiền tạm ứng án phí nguyên đơn đã nộp theo biên lai thu số 0002616 ngày 11/4/2024 thành án phí, nguyên đơn được nhận lại 337.500 đồng (Ba trăm ba mươi bảy nghìn năm trăm đồng) theo biên lai này tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thủy(Nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 2), thành phố Cần Thơ.

5.Án phí dân sự phúc thẩm:Không ai phải chịu án phí. Nguyên đơn được nhận lại 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí mà nguyên đơn đã nộp theo biên lai số 0000199 ngày 29/4/2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thủy (Nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 2), thành phố Cần Thơ.

6. Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án ngày 29/8/2025.

Trường hợp Bản án 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 tự 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, 7, 7a và 9 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./.

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

(Đã ký)

Lê Thị Minh Trang

Nơi nhận:
- Đương sự;
-VKSND TP Cần Thơ;
- TAND Khu vực 2 – TP Cần Thơ;
- Phòng THADS Khu vực 2 – TP Cần Thơ;
- Lưu hồ sơ vụ án.