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: 585/2025/DS-PT
Ngày: 16 – 9 – 2025
V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh giới)

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 Đào Thị Thủy.

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Thọ

Ông Phạm Tiến Dũng

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Tấn Phát - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ: Dương Thị Ngọc Bích - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 16 tháng 9 năm 2025, tại Phòng xét xử Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 205/2025/TLPT-DS ngày 30 tháng 7 năm 2025 về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh giới)",*

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2025/DS-ST, ngày 25 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Phong Điền thành phố Cần Thơ (nay là Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cần Thơ) bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 545/2025/QĐ-PT ngày 07 tháng 8 năm 2025; Theo quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 464/2025/QĐ-PT ngày 24 tháng 8 năm 205, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Trần Ngọc Q, sinh năm 1950

Địa chỉ: ấp N, xã N, thành phố Cần Thơ.

1.2. Ông Trần Ngọc Ẩ, sinh năm 1950

Địa chỉ: khu V, phường V, thành phố Cần Thơ

1.3. Bà Trần Thị Tuyết L, sinh năm 1955

Địa chỉ: ấp M, phường A, thành phố Cần Thơ.

1.4. Bà Trần Thị Ngọc D, sinh năm 1960

Địa chỉ: khu V, phường V, thành phố Cần Thơ.

1.5. Bà Trần Thị Ngọc M, sinh năm 1966

Địa chỉ: khu phố 3, xã Phú Túc, tỉnh Vĩnh Long

1.6. Ông Trần Ngọc S, sinh năm 1970

Địa chỉ: ấp M, phường A, thành phố Cần Thơ.

1.7. Bà Trần Thị Hồng T, sinh năm 1973

Địa chỉ: khu phố 3, xã Phú Túc, tỉnh Vĩnh Long

1.8. Ông Nguyễn Khánh H, sinh năm 1983 (có yêu cầu giải quyết vắng mặt).

1.9. Ông Trần Quốc K, sinh năm 1995 (có mặt).

Cùng địa chỉ: ấp M, phường A, thành phố Cần Thơ.

Đại diện theo ủy quyền của ông Trần Ngọc Q, bà Trần Thị Tuyết L, ông Trần Ngọc S, bà Trần Thị Ngọc D, bà Trần Thị Ngọc M, bà Trần Thị Hồng T, ông Trần Ngọc Ẩ: Bà Nguyễn Thị Nguyệt M1, sinh năm 1962, địa chỉ: ấp M, phường A, thành phố Cần Thơ.

1.10. Bà Nguyễn Thị Nguyệt M1, sinh năm 1962 (có mặt).

Địa chỉ: ấp M, phường A thành phố Cần Thơ.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Lê Nhân N, sinh năm 1952. (có mặt).

Địa chỉ: ấp M, phường A, thành phố Cần Thơ.

Đại diện theo ủy quyền: ông Lê Hồng N1, sinh năm 1966; địa chỉ: ấp M, phường A thành phố Cần Thơ. (Giấy uỷ quyền ngày 27/10/2021).

2.2. Ông Lê Hoàng D1, sinh năm 1970 (có mặt).

2.3. Ông Lê Hồng N1, sinh năm 1966 (có mặt).

Cùng địa chỉ: ấp M, phường A, thành phố Cần Thơ.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Lưu Thị N2, sinh năm 1958

Đại diện theo uỷ quyền của của bà Lưu Thị N2: ông Vũ Văn T1, sinh năm 1958 (Hợp đồng uỷ quyền chứng thực ngày 30/01/2024).

3.2. Ông Vũ Văn T1, sinh năm 1958 (có mặt).

Cùng địa chỉ: số F B, phường C, thành phố Cần Thơ.

3.3. Ủy ban nhân dân phường A, thành phố Cần Thơ. (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

4. Người làm chứng:

4.1. Ông Bùi Hoàng E, sinh năm 1952 (vắng mặt).

Địa chỉ: tổ A ấp M, phường A, thành phố Cần Thơ.

4.2. Bà Nguyễn Thị E1, sinh năm 1960 (vắng mặt).

Địa chỉ: A, khu dân cư T, phường A, thành phố Cần Thơ.

4.3. Ông Phùng Văn H1, sinh năm 1956 (vắng mặt).

4.4. Ông Lê Văn B, sinh năm 1967 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: ấp M, phường A, thành phố Cần Thơ.

4.5. Ông Trương Văn H2, sinh năm 1969, (vắng mặt).

Địa chỉ: A khu vực Bình Thường A, phường A, thành phố Cần Thơ.

4.6. Ông Lê Quốc V, sinh năm 1985 (vắng mặt).

Địa chỉ: A Rạch C, phường A, thành phố Cần Thơ.

5. Người kháng cáo: Bị đơn Lê Nhân N, Lê Hoành D2, Lê Hồng N1.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo Bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án như sau:

Đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn bà Nguyễn Thị Nguyệt M1 trình bày: Trước đây bà Nguyễn Thị H3 (chết năm 2009) được Ủy ban nhân dân thành phố C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00974 ngày 12/01/1995 với diện tích 7.931m², thửa đất số 08, tờ bản đồ 04, đất tọa lạc tại ấp M, xã M, huyện P, thành phố Cần Thơ. Cụ thể vị trí nhìn từ rạch Bờ Gừa tiếp giáp như sau: bên phải giáp với thửa đất số 07 của ông Lê Châu K1, phía trước giáp với thửa đất số 09 của ông Bùi Văn K2.

Phần đất tại thửa 08 này tiếp giáp với thửa 09, thửa đất này chồng bà H3 là ông Trần Văn Đ trước đây chuyển nhượng cho ông Bùi Văn K2. Lúc chuyển nhượng có thỏa thuận miệng là chừa lại phần mương thoát nước ngang 3m, dài 20m (tính từ ranh tiếp giáp với thửa 01 và 07 của ông K1 trở về thửa đất 09 của ông K2), chạy dài khoảng 20m tính từ rạch B. Phần đất chừa lại này nằm trong thửa đất số 09. Hiện tại phần đường nước này tiếp giáp với thửa đất số 15 ông Lê Nhân N đang có quyền sử dụng. Sau đó, ông K2 tặng cho phần đất này cho con là ông Bùi Hoàng E. Năm 2008, ông Bùi Hoàng E chuyển nhượng thửa đất số 09 này cho bà Nguyễn Thị E1 thì ông Bùi Hoàng E đã chừa lại phần mương thoát nước như đã nêu trên. Phần đường nước này gia đình nguyên đơn sử dụng liên tục từ trước năm 1975 đến nay và sử dụng làm hệ thống tiêu thoát nước, đường vận

chuyển lúa, lên xuống máy cày, máy suốt lúa vào thửa đất 08. Sau đó, gia đình các nguyên đơn còn bắt cầu nối từ lộ giao thông nông thôn đến thửa đất số 08 để làm lối đi lại.

Năm 2013, gia đình nguyên đơn tiến hành đo đạc lại thửa đất số 08, tờ bản đồ số 04 (được tách thành 03 thửa 12 + 17 + 32 tờ bản đồ 12 – theo bản đồ 302) để làm thủ tục thừa kế đã xác định mốc ranh tiếp giáp với phần đất của ông Lê Châu K1 (đã chết) cũng như đã cắm trụ ranh và sử dụng ổn định các trụ ranh này. Nay ông Lê Hoàng D1, Lê Hồng N1 và Lê Nhân N là con của ông Lê Châu K1 cho rằng có sự dịch chuyển các trụ ranh nên tự ý di dời các trụ ranh này lấn qua phần đất của nguyên đơn đang sử dụng, cụ thể: phần tiếp giáp với rạch Bờ Gừa: lấn khoảng 03m; phần tiếp giáp với thửa đất 12: lấn khoảng 01m.

Theo bản sơ họa ranh giới, mốc giới thửa đất thì thửa đất của nguyên đơn tiếp giáp với thửa đất của ông Lê Châu K1 với ranh đất chạy thẳng từ cuối đất ra đến Kênh B.

Nguyên đơn yêu cầu: Buộc bị đơn ông Lê Hoàng D1, ông Lê Nhân N và ông Lê Hồng N1 trả lại phần đất đã lấn chiếm của nguyên đơn theo đúng ranh đất đã được xác định trước đây, diện tích khoảng 100m²; Yêu cầu công nhận quyền sử dụng đường dẫn nước, lối đi (nhìn từ hướng Rạch B: phía bên phải giáp với đất của ông Lê Nhân N, phía bên trái giáp với đất của ông Vũ Thành T2) chiều ngang khoảng 3m, chiều dài khoảng 16m diện tích khoảng 58 m² chạy dài từ kênh B (nay là đường giao thông nông thôn) đến thửa đất số 08, cho hợp thửa với thửa đất số 08 thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị H3, cho đồng thừa kế khai nhận và liên hệ cơ quan thẩm quyền cấp quyền sử dụng đất.

Biên bản hòa giải ngày 15/8/2024, nguyên đơn yêu cầu công nhận quyền sử dụng đường dẫn nước, lối đi có chiều ngang khoảng 3m, chiều dài khoảng 16m, diện tích khoảng 58m² cho các nguyên đơn. Đối với ông Lê Hồng N1 đã thống nhất được ranh theo bản trích đo ngày 22/9/2023 nên nguyên đơn rút lại yêu cầu.

Ý kiến trình bày của bị đơn ông Lê Nhân N, ông Lê Hoàng D1 và ông Lê Hồng N1:

Trước đây gia đình bên chồng của bà Nguyễn Thị Nguyệt M1 là ông Trần Văn Đ đã bán một phần đất phía đầu đất giáp với rạch Bờ Gừa cho ông Bùi Văn K2. Để cấm trâu và nuôi vịt, thửa số 09 của ông Bùi văn K2 là hợp thửa của ông Đ và bà Nguyễn Thị S1 (T). Đến khi có đường giao thông nông thôn ông K2 phân lô, xẻ nền bán cho nhiều người. Sau này ông K2 tặng cho con ruột là ông Bùi

Hoàng E đứng tên, khi ông H4 và bà M1 về cất nhà ở phía trong tại thửa đất số 08, bản đồ số 04 do bà Nguyễn Thị H3 mẹ chồng bà M1 đứng tên không tiếp giáp với lộ nên mở đường đi nhờ trên phần đất của ông Bùi Hoàng E bán lại cho bà Nguyễn Thị E1. Đến khi bà Nguyễn Thị E1 bán lại cho ông Vũ Thành T2 thì ông T2 không cho đi nhờ nữa. Ông H4 chồng bà M1 tìm cách lấn qua phần đất tiếp giáp giữa đất gia đình bị đơn với ông T2 để mở lối đi. Sau khi ông H4 chết, bà M1 tiếp tục lấn chiếm để mở đường đi trái phép trên phần đất hợp pháp của gia đình bị đơn. Lấy cớ tranh chấp đường nước để bắt cầu đi trên đất của bị đơn. Gia đình bị đơn cho đi tạm, nhưng lại kiếm chuyện gây khó khăn, như gây sự, chặt đốn cây, hoa màu của các bị đơn, cản trở việc làm ăn của gia đình các bị đơn mỗi khi liên quan đến cây cầu này, việc gia đình bên chồng bà M1 bán đất cho ông Bùi Văn K2 có giao kèo để lại đường đi, thì trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H3 mẹ chồng bà M1 không thể hiện phần diện tích này.

Ngày 31/5/2021, Ủy ban nhân dân xã M cán bộ địa chính xuống đo đạc thực tế xác định vị trí cắm mốc cho các bên. Sau khi đo đạc các bên tiếp giáp như sau: phía ngoài lộ bê tông thì phần đất ông N tiếp giáp với thửa đất của ông Vũ Thành T2 đứng tên, bên trong tiếp giáp với thửa đất số 03, bản đồ số 12 do ông Lê Châu K1 đứng tên (nay là Lê Hoàng D1 đứng tên), còn phần đất tại thửa đất số 08, bản đồ số 04 do bà Nguyễn Thị H3 mẹ chồng bà Nguyễn Thị Nguyệt M1 đứng tên không tiếp giáp. Bên gia đình bị đơn đã thống nhất theo đo đạc chỉ số địa chính, bên nguyên đơn bà M1 lại không thống nhất trong khi đất đai gia đình bị đơn được nhà nước công nhận quyền sử dụng hợp pháp. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H3 tại thửa số 08, bản đồ số 04 để lại cũng không có thể hiện đường nước, mà cứ đưa ra yêu cầu tranh chấp với gia đình bị đơn.

Ý kiến trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Văn T1:

Gia đình ông đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 819795, số vào sổ cấp GCN CS06299 ngày 15/10/2019 do Sở Tài nguyên và Môi Trường thành phố C cấp cho ông Vũ Thành T2, chỉnh lý sang tên cho bả Lưu Thị N2 ngày 01/8/2022. Lúc ông sang nhượng đất, đất của ông phía cạnh trái có giáp đường nước. Ông không có ý kiến gì vì đất của ông không có tranh chấp. Ông không có ý kiến với bản trích đo địa chính số 391/VPĐKĐĐ ngày 15/7/2024.

Ý kiến trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Hoàng E:

Về nguồn gốc đường nước của thửa đất số 8, tờ bản đồ số 4 do bà Nguyễn Thị H3 đứng tên: Thửa đất số 12 của ông Vũ Thành T2 hiện nay, trước đây là của ông Hoàng E. Phần đất này có nguồn gốc là khoảng năm 1980, cha ông mua lại của ông Trần Văn Đ (chồng bà Nguyễn Thị H3). Ông Đại trích trong diện tích khoảng 09 công đất của ông bán cho cha ông Hoàng E là ông Bùi Văn K2 khoảng hơn 01 công đất, khi đó có giao kết miệng là chừa lại, không bán đường dẫn nước từ kênh B đi vào đến kênh thủy lợi (phía giáp ranh với ông Lê Châu K1), bởi vì đó là đường nước cho phần đất còn lại của ông Đ. Sau đó, cha ông Hoàng E tặng cho ông Hoàng E phần đất này, ông Hoàng E sử dụng và vẫn giữ nguyên lời giao kết đó. Đến năm 2008, ông bán thửa đất này cho người khác, trong đó bán phần đất 829m² (chỗ đường nước) cho bà Nguyễn Thị E1. Khi làm thủ tục đo đạc, ông Hoàng E cùng với ông Trần Ngọc H4 (con trai của ông Đ và bà H3, người đang trực tiếp sử dụng thửa đất số 8, tờ bản đồ số 4 do bà H3 đứng tên) cùng cắm trụ, ký tên giáp ranh. Khi đó ông Hoàng E vẫn giữ lời giao kết của cha ông, chừa lại đường nước cho ông H4 chiều rộng khoảng 3m, chiều dài khoảng 20m không bán cho bà Nguyễn Thị E1 (phần diện tích đường nước nằm giáp ranh với đất của ông Lê Nhân N, con ông Lê Châu K1). Hiện nay, bà Nguyễn Thị E1 đã bán lại cho ông Vũ Văn T1 và ông Thực T3 cho con là Vũ Thành T2.

Ý kiến trình bày của Ủy ban nhân dân xã M: Qua xem xét các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 2, tờ bản đồ 05, có phần đất tiếp giáp với Rạch V1; thừa số 3 tờ bản đồ 05, có phần đất tiếp giáp với đường nước; qua Bản trích đo địa chỉnh số 1088/TTKTTNMT của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C ngày 22/9/2023 có phần thể hiện đường nước (đã san lấp). Phần thể hiện Rạch V1 và đường nước tiếp giáp các thửa đất số 2 và số 5 nêu trên không thuộc trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho thửa đất số 2 và thửa đất số 5, nếu quyền sử dụng đất cấp trùng lên đường nước hiện hữu có đúng quy định pháp luật hay không, Ủy ban nhân dân xã không có thông tin, căn cứ để trả lời.

Người làm chứng ông Phùng Văn H1 trình bày: Đất của ông Phùng Văn H1 là thửa đất liền kề với ông Lê Châu K1, ông Lê Nhân N. Thửa đất số 7 của ông K1, thửa đất số 8 của bà Nguyễn Thị H3, trước đây đều là đất ruộng, hai thửa đất giáp ranh nhau thẳng từ kênh Bờ Gừa nhìn vào, chiều dài hơn 150m. Quá trình sử dụng, ông K1 tặng phần đất phía cặp kênh Bờ Gừa cho con là ông N (thửa đất số 1). Bên hộ bà H3 chuyển nhượng phần đất cặp theo kênh Bờ Gừa (thửa đất số 9)

cho hộ ông Bùi Hoàng E, nhưng bên hộ bà H3 có chừa lại một đường nước từ kênh B đi vào chiều dài khoảng 20m, (phía giáp ranh với ông N). Khi ông Hoàng E đăng ký Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phần đường nước nằm trong hình thể thửa đất của ông Hoàng E, lúc đó chưa có lộ giao thông nông thôn. Đến năm 2010, có lộ giao thông thì gia đình bà H3 sử dụng tiêu thoát nước cho thửa đất số 8 bằng đường ống bộng. Quá trình sử dụng đường nước bên mé mương phía bên phải (nhìn vào từ kênh B), ông N trồng dừa nước chống sạt lỡ, lâu ngày dừa nước sinh trưởng lấn hết con mương. Bên mé trái con mương, gia đình bà H3 bắt cầu ván để làm lối đi từ nhà ở ra lộ. Năm 2008, ông Hoàng E bán thửa đất số 9 cho bà Nguyễn Thị E1, khi làm thủ tục đo đạc, ông Hoàng E cùng với ông Trần Ngọc H4 là con trai của ông Trần Văn Đ và bà H3 (người đang trực tiếp sử dụng thửa đất số 8 do bà H3 đứng tên) cùng cắm trụ, ký tên giáp ranh. Khi đó, ông H1 nghe nói ông Hoàng E chừa lại đường nước cho ông H4 chiều rộng khoảng 3m, chiều dài khoảng 20m không bán cho bà Nguyễn Thị E1 (phần diện tích đường nước nằm giáp ranh với đất của ông Lê Nhân N). Hiện nay bà Nguyễn Thị E1 đã bán đất lại cho ông Vũ Văn T1, ông Thực T3 cho con là Vũ Thành T2 và ông T2 đã chuyển quyền sử dụng lại cho mẹ là bà Lưu Thị Nhung . Những người này không có tranh chấp đường nước, hoặc cây cầu ván của gia đình bà H3, đồng thời giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của họ cũng không thể hiện có tiếp giáp với đất ông N và ông K1.

Người làm chứng ông Lê Văn B trình bày: Đ1 đi ra từ gia đình bà H3 nằm trên đường nước thẳng ra cống đường nước. Ông B là người lãnh thầu lộ giao thông nông thôn 04m đi ngang qua đường nước trên.

Người làm chứng ông Dương Văn H5 trình bày: Vị trí đường nước là trước giờ bà M1 sử dụng, là đất của gia đình bà M1, cây cầu chỗ bà M1 đi ra là đường nước, thẳng ra cống.

Người làm chứng ông Lê Quốc V trình bày: Be đập (cống) bằng đất do ông H4 thuê ông V làm cống, nhưng ông không biết là làm cống trên đất của bà M1 hay của bà N2, chỗ cầu bà M1 đi là đường nước cũ.

Tại phiên toà nguyên đơn rút khởi kiện đối với phần tranh chấp đường dẫn nước và rút yêu cầu tranh chấp ranh tại phần vị trí A và một phần vị trí liên quan đến đường nước, chỉ yêu cầu giải quyết phần tranh chấp ranh tại vị trí B. Nguyên đơn cũng rút yêu cầu khởi kiện phần tranh chấp ranh với ông Lê Hồng N1.

Các bị đơn yêu cầu bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Phần đường nước các bị đơn cho rằng phần đất các bị đơn tiếp giáp với đất bà Lưu Thị N2, không tiếp giáp với phần đất của gia đình bà H3. Đối với phần ranh đất thì cột mốc ranh cuối đất của thửa 08 là điểm tiếp giáp cuối đất với thửa 09. Do trước đây thửa 08 (cũ) tách thành hai thửa là 08 và 09. Bản trích đo địa chính không thể hiện điểm ranh cuối đất, vị trí không đúng. Do đó, các bị đơn yêu cầu công nhận phần ranh tranh chấp cho các bị đơn. Việc nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện phần đường dẫn nước và phần vị trí A - Bản trích đo địa chính số 1088/TTKTTNMT của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C ký ngày 22/9/2023 thì sẽ không còn cơ sở nào xác định các điểm ranh nên đề nghị xem xét lại yêu cầu rút đơn của các nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Văn T1 và bà Lưu Thị N2 không có ý kiến đối với phần tranh chấp của nguyên đơn và bị đơn vì ông và bà N2 không có tranh chấp. Tại phiên toà nguyên đơn rút đơn thì ông đồng ý.

Tại Bản án sơ thẩm số 28/2025/DS-ST ngày 25/4/2025 của Tòa án nhân dân huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ (nay là Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cần Thơ) tuyên xử:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu tranh chấp ranh với bị đơn ông Lê Hồng N1.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với một phần vị trí A và một phần vị trí B (phần thể hiện đường nước hiện hữu) - Bản trích đo địa chính số 1088/TTKTTNMT của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C ký ngày 22/9/2023.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với phần tranh chấp ranh với ông Lê Hoàng D1.

Công nhận phần ranh tại một phần vị trí B của Bản trích đo địa chính số 1088/TTKTTNMT của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C ký ngày 22/9/2023 có chiều ngang đầu ngoài 1,16m, chiều dài hai cạnh 107,68m và 107,62m.

(Kèm theo Bản trích đo địa chính số 1088/TTKTTNMT của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C ký ngày 22/9/2023).

Chi phí đo đạc, thẩm định: 16.140.000 đồng (Mười sáu triệu một trăm bốn mươi nghìn đồng). Phần này nguyên đơn đã nộp tạm ứng. Nguyên đơn phải chịu 10.760.000 đồng (Mười triệu bảy trăm sáu chục nghìn đồng). Bị đơn ông Lê

Hoàng D1 phải chịu 5.380.000 đồng (Năm triệu ba trăm tám chục nghìn đồng). Bị đơn ông D1 có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn 5.380.000 đồng (Năm triệu ba trăm tám chục nghìn đồng) khi án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra, bản án dân sự sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm; quyền yêu cầu thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 08/5/2025 bị đơn Lê Hoàng D1, Lê Nhân N và Lê Hồng N1 có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án số 28/2025/DS-ST ngày 25/4/2025 của Tòa án nhân dân huyện huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ (nay là Tòa án nhân dân khu vực 12 – Cần Thơ).

Nội dung kháng cáo: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án và sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự trình bày:

Nguyên đơn cho rằng do có công văn của Ủy ban nhân dân huyện P xác định phần đất đường nước hiện hữu không thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các bên nên bà đã rút một phần đơn khởi kiện. Đối với phần đất giáp với đất của ông Lê Hoàng N3 thì hai bên đã thỏa thuận xong ranh đất xong nên cũng đã rút lại không khởi kiện, chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết đối với ranh đất với ông Lê Hoàng D1, phần đất tranh chấp nguyên đơn đã sử dụng từ trước đến nay, trồng cây lâu năm không ai ngăn cản gì, trên phần đất còn có 01 sàn cầu cặp kênh trụ gỗ, trước đó hai bên cũng đã cặm trụ đá, sau đó phía bên ông D1 dời trụ đá nên mới phát sinh tranh chấp, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông D1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bị đơn Lê Hồng N1 đồng thời là đại diện ủy quyền của bị đơn Lê Nhân N trình bày: Phía nguyên đơn rút đơn khởi kiện với ông Lê Nhân N nhưng không đình chỉ trong vụ án, vì vậy nên ông N mới kháng cáo. Tại phiên tòa phía nguyên đơn xác định không kiện ông N1 và ông N thì ông N1 cũng đồng ý và xin rút lại toàn bộ đơn kháng cáo.

Bị đơn Lê Hồng D3 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, việc nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện tại vị trí A dẫn đến vụ án giải quyết không được chính xác khi xem xét về diện tích đất của hai bên; ngoài ra quá trình tòa án sơ thẩm trước đây khi thẩm định thì phía ông D3 cũng không thống nhất với diện tích đất do phía nguyên đơn xác định tại vị trí A, vụ án có 2 mảnh trích đo địa chính nên

đề nghị Hội đồng xét xử xem xét lại, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận kháng cáo của bị đơn Lê Hồng D3, sửa án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Từ khi thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, đương sự đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật về tố tụng dân sự;

Về nội dung: Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với đơn kháng cáo của bị đơn Lê Nhân N và Lê Hồng Nguyên lý do người kháng cáo rút đơn kháng cáo; Không chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn Lê Hoàng D1, áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, qua kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền xét xử và quan hệ pháp luật: Nguyên đơn khởi kiện bị đơn để yêu cầu trả lại phần đất lấn chiếm (ranh giới giữa các bất động sản) phần đất tọa lạc tại thị trấn P, huyện P, thành phố Cần Thơ, căn cứ khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ thụ lý và giải quyết vụ kiện "Tranh chấp quyền sử dụng đất" là phù hợp.

[1.2] Sau khi xét xử sơ thẩm các bị đơn kháng cáo đúng theo quy định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được xem là hợp lệ và được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn ông Lê Hồng N1 đồng thời là đại diện ủy quyền của bị đơn ông Lê Nhân N rút lại toàn bộ đơn kháng cáo, lý do phía nguyên đơn đã rút toàn bộ đơn khởi kiện đối với ông N1 và ông N, vì vậy căn cứ vào Điều 289, khoản 5 điều 308 Bộ luật tố tụng Dân sự đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu tranh chấp ranh giới đất với bị đơn Lê Nhân N và Lê Hồng N1; Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông N và ông N1.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của bị đơn Lê Hoàng D1, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Tại phiên tòa phúc thẩm phía bị đơn ông Lê Hoàng D1 cho rằng giai đoạn Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành xem xét thẩm định tài sản thì phía ông D1 không thống nhất với các vị trí đất mà phía nguyên đơn đã xác định, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm vẫn căn cứ vào Bản trích đo địa chính số 1088/TTKTTNMT của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C ký ngày 22/9/2023 để giải quyết vụ án là không chính xác. Hội đồng xét xử xét thấy, quá trình tại Tòa án cấp sơ thẩm phía ông D1 đã được Tòa án công khai các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án trong đó có bản trích đo địa chính số 1088 nhưng phía ông D1 không khiếu nại, không yêu cầu Tòa án tiến hành đo đạc lại phần đất đang tranh chấp nêu trên, vì vậy việc Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào bản trích đo địa chính số 1088 để xác định diện tích phần đất các bên đang sử dụng và có tranh chấp để làm căn cứ giải quyết trong vụ án là phù hợp.

[2.2] Căn cứ vào bản trích đo địa chính số 1088/TTKTTNMT của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C ký ngày 22/9/2023 thể hiện phần đất tranh chấp thể hiện tại vị trí (B) diện tích 100,8m^2 (có 31m^2 đường nước hiện hữu không tranh chấp), diện tích còn lại tranh chấp là 69,8m^2. Quá trình sử dụng đất nguyên đơn cho rằng bị đơn lấn, chiếm ranh giới phần đất liền kề nên yêu cầu phải trả lại diện tích đất theo đo đạc thực tế là 69,8m^2. Các đương sự không ai khiếu nại về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[2.3] Ông Lê Hoàng D1 được Văn phòng đăng ký đất đai - Sở Tài nguyên và môi trường thành phố C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS07577 ngày 29/12/2021 tại thửa 3, tờ bản đồ số 12, diện tích 2.255m^2; Diện tích đất đang sử dụng thực tế là 2235m^2. So sánh, đối chiếu giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp thì diện tích đất ông D1 đang sử dụng còn thiếu diện tích 20 m^2 (chưa tính phần đất tranh chấp).

[2.4] Bà Nguyễn Thị H3 được Ủy ban nhân dân thành phố C, tỉnh Cần Thơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận 00974 ngày 12/01/1995 tại thửa 8, diện tích 7.931m^2; thửa 167, diện tích 1.743m^2, tờ bản đồ số 4; phần đất đang sử dụng thực tế tại thửa 8 là 7764,3m^2. So sánh, đối chiếu giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp thì diện tích đất bà H3 đang sử dụng thiếu 166,7m^2 (chưa tính phần đất tranh chấp).

Phần đất tranh chấp sau khi nguyên đơn rút đơn khởi kiện tại cấp sơ thẩm tại vị trí A và 01 phần vị trí B (đường nước hiện hữu) thì phần đất đang tranh chấp còn lại có diện tích 69,8m^2 (có chiều ngang 1,16m, chiều dài hai cạnh 107,68m và 107,62m), phần ranh sau của thửa số 3 và thửa số 8 cặp với phần đất của ông Lê Hồng N1 đã các đã thống nhất ranh đất xong.

[2.5] Quá trình giải quyết các đương sự cùng thừa nhận ranh giới đất giữa hai bên là một đường thẳng cũng phù hợp về hình thể cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn và bị đơn Lê Hoàng D1. Phần đất ông D1 được tách một phần từ thửa đất của ông Lê Châu K1, trong khi đo đạc thực tế lại chưa thể hiện phần đất còn lại giáp thửa đất ông Lê Hoàng D1 là phần đất từ ông Lê Châu K1 phân chia ra nên không thể xác định được phần đất ông D1 đang giảm có thuộc quyền sử dụng của phần đất trước đó của ông K1 hay không, hơn nửa, điểm cuối ranh các bên thống nhất, chiều rộng kéo từ điểm cuối ranh có chiều dài là 18.16m. Đối chiếu diện tích tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông D1 tại thửa 3 có 01 cạnh ngang của thửa đất giáp đường nước (hiện hữu) là 3.65m; đối chiếu với thực tế sử dụng đất thì ông D1 đang sử dụng đúng với diện tích nêu trên, nên phần ngoài diện tích nêu trên là thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa số 8; Ngoài ra, phần đất đang tranh chấp phía nguyên đơn sử dụng từ trước đến nay, trồng cây lâu năm theo kết quả định giá của cơ quan chuyên môn giá trị cây trồng trên đất là 10.750.000 đồng, trên phần đất phía gia đình nguyên đơn cũng bắt 01 sàn cầu cặp kênh trụ gỗ đà, gỗ sàn lót gạch ván gỗ nhóm 4 diện tích 27,54 m^2 kết quả định giá là 3.910.680 đồng, quá trình nguyên đơn sử dụng phía ông D1 cũng không ngăn cản gì; Mặt khác lời khai của những người làm chứng Lê Văn B, Trương Văn H2, Lê Quốc V đều xác định phần đất trên bà M1 sử dụng từ trước đến nay. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận phần ranh tại một phần vị trí B của Bản trích đo địa chính số 1088/TTKTTNMT của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C ký ngày 22/9/2023 có chiều ngang đầu ngoài 1,16m, chiều dài hai cạnh 107,68m và 107,62m là có căn cứ.

[3] Từ những phân tích trên, xét thấy bị đơn Lê Hoàng D1 kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu chứng cứ gì mới có giá trị chứng minh nên không có căn cứ để chấp nhận.

[4] Xét quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên tòa là phù hợp nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Về án phí và chi phí tố tụng khác:

[5.1] Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông Lê Hoàng D1 phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm. Nguyên đơn được nhận lại 600.000 đồng (*Sáu trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0007676 ngày 07/12/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ.

[5.2] Chi phí đo đạc, thẩm định: 16.140.000 đồng (*Mười sáu triệu một trăm bốn mươi nghìn đồng*). Phần này nguyên đơn đã nộp tạm ứng. Nguyên đơn phải chịu 10.760.000 đồng (*Mười triệu bảy trăm sáu chục nghìn đồng*), đã nộp xong. Bị đơn ông Lê Hoàng D1 phải chịu 5.380.000 đồng (*Năm triệu ba trăm tám chục nghìn đồng*). Bị đơn ông D1 có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn 5.380.000 đồng (*Năm triệu ba trăm tám chục nghìn đồng*) khi án có hiệu lực pháp luật.

[5.3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn Lê Hoàng D1 phải chịu án phú dân sự phúc thẩm theo quy định pháp luật. Bị đơn Lê Hồng N1 được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng Dân sự 2015

Điều 166; Điều 203 Luật đất đai năm 2013Điều 175 Bộ luật dân sự năm 2015Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/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.

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Lê Nhân N và ông Lê Hồng N1.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Lê Hoàng D1

Tuyên xử:

1. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 28/2025/DS-ST ngày 25/4/2025 của Toà án nhân dân huyện Phong Điền (nay là Toà án nhân dân khu vực 3 – Cần Thơ).

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu tranh chấp ranh giới đất với bị đơn ông Lê Hồng N1 và Lê Nhân N.

3. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với một phần vị trí A và một phần vị trí B (phần thể hiện đường nước hiện hữu) - Bản trích đo địa chính số 1088/TTKTTNMT của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C ký ngày 22/9/2023.

4. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với phần tranh chấp ranh giới đất với bị đơn ông Lê Hoàng D1.

Công nhận cho nguyên đơn phần đất tại một phần vị trí B của Bản trích đo địa chính số 1088/TTKTTNMT của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C ký ngày 22/9/2023 có chiều ngang đầu ngoài 1,16m, chiều dài hai cạnh 107,68m và 107,62m. Ranh giới quyền sử dụng đất được xác định theo chiều thẳng đứng từ không gian đến lòng đất, vật kiến trúc, cây trồng, tài sản của bên nào lấn chiếm phần ranh bên người khác buộc phải di dời theo quy định pháp luật.

(*Kèm theo Bản trích đo địa chính số 1088/TTKTTNMT của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C ký ngày 22/9/2023).*

5. Về án phí và chi phí tố tụng khác:

Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông Lê Hoàng D1 phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm. Nguyên đơn được nhận lại 600.000 đồng (*Sáu trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0007676 ngày 07/12/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 3 – thành phố Cần Thơ).

Chi phí đo đạc, thẩm định: 16.140.000 đồng (*Mười sáu triệu một trăm bốn mươi nghìn đồng*). Phần này nguyên đơn đã nộp tạm ứng. Nguyên đơn phải chịu 10.760.000 đồng (*Mười triệu bảy trăm sáu chục nghìn đồng*), đã nộp xong. Bị đơn ông Lê Hoàng D1 phải chịu 5.380.000 đồng (*Năm triệu ba trăm tám chục nghìn đồng*). Bị đơn ông D1 có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn 5.380.000 đồng (*Năm triệu ba trăm tám chục nghìn đồng*) khi án có hiệu lực pháp luật.

Án phí dân sự phúc thẩm:

Bị đơn Lê Hồng N1 phải chịu 300.000[đ] (ba trăm nghìn đồng) được chuyển từ tiền tạm ứng án phí sang án phí theo lai thu số 0003430 lập ngày 08/5/2025 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 3 – thành phố Cần Thơ).

Bị đơn Lê Hoàng D1 phải chịu 300.000[đ] (*Ba trăm nghìn đồng*) được chuyển từ tiền tạm ứng án phí sang án phí theo lai thu số 0003429 lập ngày ngày 08/5/2025 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 3 – thành phố Cần Thơ).

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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án

hoặc 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án, ngày 16 tháng 9 năm 2025.

Nơi nhận:
- VKSND thành phố Cần Thơ;
- TAND khu vực 3 – Cần Thơ;
- Phòng THADS khu vực 3 – Cần Thơ;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

ĐÃ KÝ

Đào Thị Thủy