TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 7 - CẦN THƠ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **116**/2025/DS-ST
Ngày 25 – 9 – 2025
V/v tranh chấp về ranh đất và yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 7 - CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Thanh Lâm.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Lâm Văn Tùng.

2. Bà Đàm Thị Thanh Loan.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Tân - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 7 - Cần Thơ.

*- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7 - Cần Thơ tham gia phiên tòa***: Bà Nguyễn Thúy Hằng - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 7 - Cần Thơ, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 23/2024/TLST-DS ngày 05 tháng 02 năm 2024 về "*Tranh chấp về ranh đất và yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất*", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 164/2025/QĐXXST-DS ngày 22 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông **Lâm H**, sinh năm 1937. Địa chỉ: Khu V, phường N, thành phố Cần Thơ (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Anh **Nguyễn Văn N**, sinh năm 1996. Địa chỉ: Ấp T, xã P, thành phố Cần Thơ (theo văn bản ủy quyền ngày 05-01-2024, có mặt).

- Bị đơn:

1. Ông **Trần Văn D**, sinh năm 1970. Địa chỉ: Khu V, phường N, thành phố Cần Thơ (có mặt).

2. Bà **Võ Thị T**, sinh năm 1968. Địa chỉ: Khu V, phường N, thành phố Cần Thơ (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà **Võ Thị K**. Địa chỉ: Ấp V, phường N, thành phố Cần Thơ (vắng mặt).

2. Anh **Trần Quốc L**, sinh năm 1994. Địa chỉ: Khu V, phường N, thành phố Cần Thơ (vắng mặt).

3. Anh **Trần Quốc L1**, sinh năm 2008. Địa chỉ: Khu V, phường N, thành

phố Cần Thơ (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Lâm H, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là anh Nguyễn Văn N trình bày và yêu cầu như sau:

Ông Lâm H có phần đất diện tích 1.701,1 m², thuộc thửa số 11, tờ bản đồ số 67, tọa lạc tại Khu V, phường N, thành phố Cần Thơ. Phần đất này ông đã quản lý sử dụng từ năm 1968 cho đến nay. Do có tranh chấp về ranh nên ông chưa làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Giáp ranh với đất của ông là đất của ông Trần Văn D và bà Võ Thị T, phần ranh này trước đây là một con mương có diện tích ngang khoảng 3 m, dài khoảng 68 m do ông đào và sử dụng để làm chỗ đậu ghe, xuồng. Năm 2019, phía ông D, bà T định lấp con mương, chiếm để sử dụng nên ông có ra ngăn cản thì ông D, bà T dừng lại. Đến năm 2023, ông D và bà T tiếp tục sang lấp một lần nữa, ông có trình báo với Ủy ban nhân dân phường. Vào ngày 28-12-2023, Ủy ban nhân dân Phường A, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (cũ) đã tiến hành lập biên bản phần diện tích ông D, bà T tự ý sang lấp có chiều cao 0,2 m, chiều dài là 28,4m (từ lộ ra phía sau).

Sự việc sau đó ông Lâm H có yêu cầu Ủy ban nhân dân Phường A tiếp tục hòa giải tranh chấp về ranh đất, nhưng kết quả hòa giải vào ngày 14-6-2019 là không thành. Do đó, ông khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Công nhận cho ông phần đất diện tích 1.701,1 m², thuộc thửa số 11, tờ bản đồ số 67, tọa lạc tại Khu V, phường N, thành phố Cần Thơ.

- Buộc ông Trần Văn D, bà Võ Thị T trả lại cho ông Lâm H phần diện tích đất lấn chiếm chiều ngang khoảng 3 m, dài khoảng 68 m, thuộc thửa số 11, tờ bản đồ số 67, tọa lạc tại Khu V, phường N, thành phố Cần Thơ.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn ông Trần Văn D, bà Võ Thị Thanh C có ý kiến trình bày như sau:

Nguồn gốc đất tranh chấp trước năm 1964 là đất của ông cố ngoại của bà Võ Thị T sử dụng. Sau này, ông bà ngoại của bà T là ông Danh N1 và bà Huỳnh Thị T1 sử dụng. Tiếp đó, ông bà ngoại để lại cho mẹ của bà T là bà Huỳnh Thị N2. Khi sử dụng đất, bà Huỳnh Thị N2 có trồng lá giáp ranh với ông đất của ông Lâm H. Bà T có nghe mẹ của bà kể lại rằng ở vị trí phần đất giáp ranh với đất của ông Lâm H thì ông ngoại của bà có đào đường mương giáp ranh. Hiện nay, phần con mương này đã lạng đi mất.

Khoảng năm 1975-1976, bà Huỳnh Thị N2 cất nhà ở trên phần đất này, đến khoảng năm 1991 thì bà T có chồng và vợ chồng bà cũng về phần đất này cất nhà sinh sống. Lúc này, phần đất xung quanh là láng nước, thời gian này ông H có đậu ghe bên phần đất của bà N2. Gia đình có trao đổi với bên ông H dời ghe xuồng, đậu bên đất ông H nhưng ông H không dời mà vẫn sử dụng. Tuy nhiên, thời điểm này không có tranh chấp gì. Phần đất này bà Huỳnh Thị N2 đã kê khai đăng ký và

được Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Sóc Trăng (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 08-07-1996.

Sau khi mẹ của bà chết thì chị em của bà T thống nhất cho bà được hưởng thừa kế phần đất này của mẹ. Bà T có làm thủ tục nhận thừa kế phần đất này và được Phòng Nông nghiệp – Địa chính điều chỉnh tác nghiệp cho bà được hưởng thừa kế toàn bộ diện tích thửa đất.

Theo đơn phản tố, các bị đơn yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Không chấp nhận khởi kiện của ông Lâm H đối vợ chồng ông Trần Văn D, bà Võ Thị T phải có trách nhiệm trả lại cho ông Lâm H diện tích đất lấn chiếm chiều ngang khoảng 3 m, chiều dài khoảng 68 m, thừa số 11, tờ bản đồ số 67, toạ lạc tại Khu V, phường N, thành phố Cần Thơ.

- Yêu cầu Tòa án đo đạc xác định đủ diện tích 1.129 m² thuộc thửa số 146, tờ bản đồ số 3 (thửa số 10, tờ bản đồ số 67), tọa lạc tại Khu V, phường N, thành phố Cần Thơ, loại đất T+LNK do Võ Thị T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cặm mốc giới xác định ranh cho đôi bên.

Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị K, anh Trần Quốc L, anh Trần Quốc L1: Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho các đương sự này. Tuy nhiên, họ không có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không có ý kiến phản đối các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp và không cung cấp tài liệu, chứng cứ nào cho Tòa án.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

- Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện về diện tích đất tranh chấp và diện tích đất yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất. Cụ thể, nguyên đơn yêu cầu Tòa án căn cứ vào số liệu đo đạc thực tế khi tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ lần sau, phần đất tranh chấp có diện tích là 131,3 m^2 (thay đổi so với lần đầu chỉ đo là 178,5 m^2) để buộc bị đơn trả lại.

- Các bị đơn xác định nội dung đơn phản tố của mình như nêu trên là phản đối yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và ổn định ranh giới thửa đất như hiện trạng có trụ đá để hai bên sử dụng ổn định.

- Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân thủ và chấp hành pháp luật tố tụng của người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án. Đồng thời, phát biểu quan điểm về tính có căn cứ và hợp pháp của yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Hội đồng xét xử (HĐXX) chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Công nhận cho nguyên đơn ông Lâm H quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 1.605 m^2 thuộc thửa đất số 11, tờ bản đồ số 67, tọa lạc tại Khu V, phường N, thành phố Cần Thơ. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận cho nguyên đơn quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 131,3 m^2 và yêu cầu các bị đơn ông Trần Văn D, bà Võ Thị Thanh T2 lại phần đất này cho

nguyên đơn ông Lâm H.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thẩm quyền và quan hệ pháp luật cần giải quyết: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp, buộc bị đơn trả lại quyền sử dụng đất do lấn chiếm ranh, đất tọa lạc tại thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (nay là phường N, thành phố Cần Thơ). Tòa án nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng (nay là Tòa án nhân dân khu vực 7 – Cần Thơ) có thẩm quyền thụ lý, giải quyết vụ án và quan hệ pháp luật cần giải quyết được xác định lại theo yêu cầu cụ thể của đương sự, về việc "*Tranh chấp về ranh đất và yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất* ", theo quy định tại khoản 9 Điều 26, Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về việc vắng mặt đương sự: Tại phiên tòa sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị K, anh Trần Quốc L, anh Trần Quốc L1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa lần thứ 2 nhưng vắng mặt không có lý do. HĐXX căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[3] Về việc thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện: Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện về diện tích đất tranh chấp và diện tích đất yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất. Cụ thể, nguyên đơn yêu cầu Tòa án căn cứ vào số liệu đo đạc thực tế khi tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ để giải quyết vụ án. Việc thay đổi diện tích đất yêu cầu giải quyết là tự nguyện và không vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu nên HĐXX chấp nhận, theo quy định tại khoản 1 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[5] Về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất: Tại phần đất thuộc thửa đất số 11, theo nguyên đơn trình bày là đất gốc của nguyên đơn ông Lâm H quản lý sử dụng từ năm 1968; sau đó ông đi tản cư xuống chùa ông T3 đến năm 1975 ông về ở trên phần đất này. Theo bị đơn bà Võ Thị T trình bày nguồn gốc thửa đất số 10 là của ông bà ngoại quản lý sử dụng từ năm 1964 sau đó cho lại mẹ của bị đơn là bà Huỳnh Thị N2, khoảng năm 1975-1976 bà N2 cất nhà ở trên đất, đến năm 1991 thì bị đơn có chồng và cũng về phần đất này cất nhà sinh sống. Đến năm 1996, bà Huỳnh Thị N2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đó bà N2 chết và để thừa kế lại cho bị đơn.

[6] Tại Biên bản hòa giải cơ sở ngày 14-6-2009, ông H trình bày khi ông về quản lý sử dụng phần đất thửa số 11 từ năm 1968 thì đã có con mương, khoảng 25 m, có từ khi nào thì ông không rõ. Phần mương này trước đó là đất của ông Huỳnh T4, ông sử dụng mương này mục đích để đậu ghe xuồng sau này không sử dụng nữa thì mương lạng. Đồng thời, theo kết quả thẩm định lần đầu, trên phần đất tranh chấp nguyên đơn cho rằng trồng 8 cây dừa, bị đơn trồng 4 cây dừa cặp theo mương, cây gừa là của bị đơn trồng. Đến khi Tòa án thẩm định lần 02 thì dừa của bên nào trồng bên đó đã đốn hạ, chỉ còn lại 02 cây. Theo tập quán địa phương thì người dân cũng thường trồng dừa để làm ranh giới tự nhiên. Đây là loại cây

lâu năm, được trồng dọc theo ranh để sử dụng ổn định lâu dài. Đối với trường hợp của ông H và bà T, hàng dừa này đã tồn tại trên 30 năm. Ngoài ra, đến khi Nhà nước mở lộ bê tông và nguyên đơn xây dựng bờ kè thì cũng xây dựng đến ranh giới hiện trạng là từ mí dừa trở qua phần đất nguyên đơn.

[7] Về diện tích thửa đất: Phần đất nguyên đơn sử dụng từ năm 1975 nhưng trước khi tranh chấp vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, theo sổ mục kê địa chính phần đất thửa số 11 do ông Lâm H đứng tên ghi nhận diện tích là 1.701,1 m^2. Đối với phần đất của bị đơn thuộc thửa số 10 đã được cấp giấy chứng nhận đất với diện tích 1.129 m^2. Theo kết quả đo đạc thực tế, phần đất mà nguyên đơn sử dụng, chưa tính phần tranh chấp là 1605,0 m^2, nếu tính luôn diện tích tranh chấp là 178,5 m^2, tổng cộng là 1.783,5 m^2 sẽ nhiều hơn diện tích của nguyên đơn theo sổ mục kê. Phần đất mà bị đơn sử dụng nếu chưa tính phần tranh chấp là 836,9 m^2, nếu cộng luôn diện tích tranh chấp là 1.015,4 m^2 thì vẫn ít hơn so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp. Mặc dù diện tích thửa đất không phải là căn cứ duy nhất để xác định ranh giới thửa đất nhưng cũng cho thấy hiện trạng sử dụng đất của các bên.

[8] Căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 175 Bộ luật Dân sự, ranh giới các bất động sản nói chung, trong đó quyền sử dụng đất, cũng có thể được xác định theo tập quán hoặc theo ranh giới đã tồn tại từ 30 năm trở lên mà không có tranh chấp. Khoản 31 Điều 3 của Luật Đất đai quy định: "*Lấn đất là việc người sử dụng đất chuyển dịch mốc giới hoặc ranh giới thửa đất để mở rộng diện tích đất sử dụng mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép hoặc không được người sử dụng hợp pháp diện tích đất bị lấn đó cho phép*".

[9] Quá trình sử dụng đất tại hai thửa đất số 10 và 11 nêu trên, ông Lâm H cũng đã tạo lập, hình thành nên ranh giới tự nhiên là 01 hàng dừa để cho hai bên sử dụng ổn định, không có tranh chấp về ranh. Phần con mương trước đây mỗi bên đều cho rằng thuộc về thửa đất của mình nhưng lại không có chứng cứ gì để chứng minh. Khi ông Lâm H xây dựng bờ kè dưới sông thì cũng chỉ xây dựng đến vị trí hàng dừa mặc dù khi đó nhà nước đã mở lộ bê tông và hiện trạng con mương đã bị lấp. Do đó, HĐXX căn cứ vào ranh giới, mốc giới tự nhiên giữa hai thửa đất, đối chiếu giữa ranh giới này và kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất, định vị mốc giới thì yêu cầu của nguyên đơn không có cơ sở chấp nhận.

[10] Ngoài yêu cầu giải quyết về ranh đất, nguyên đơn còn có yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất mình đang quản lý, sử dụng thuộc thửa đất số 11, tờ bản đồ số 67, tọa lạc tại Khu V, phường N, thành phố Cần Thơ. Khi Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ thì phần đất này chỉ có tranh chấp về ranh đối với bị đơn. Nay phần ranh đất mà nguyên đơn yêu cầu không được chấp nhận, nhưng phần còn lại ông Lâm H đứng tên sổ mục kê và đã sử dụng ổn định lâu dài, không có tranh chấp, không vi phạm các quy định khác của Luật Đất đai nên đủ điều kiện công nhận quyền sử dụng đất. Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và bị đơn cũng bày tỏ muốn xác định ranh giới rõ ràng giữa hai thửa đất và mỗi bên sử dụng phần đất của mình theo đúng quy định của pháp luật nên HĐXX chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn.

[11] Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn phải chịu án phí sơ thẩm do yêu cầu của nguyên đơn đối với bị đơn không được Tòa án chấp nhận nhưng do nguyên đơn là người cao tuổi nên thuộc trường hợp được miễn nộp án phí, theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 3 Điều 26 của 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.

[12] Về chi phí tố tụng khác: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn không có căn cứ chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản theo quy định tại khoản 1 Điều 157 và khoản 1 Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, Điều 227, Điều 228, Điều 235, khoản 1 Điều 244, Điều 266, Điều 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 175 của Bộ luật Dân sự; khoản 31 và khoản 33 Điều 3, Điều 137, Điều 236 của Luật Đất đai; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 3 Điều 26 của Nghị quyết 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.

Tuyên xử:

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

Công nhận cho nguyên đơn ông Lâm H quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 1.605 m^2 thuộc thửa đất số 11, tờ bản đồ số 67, tọa lạc tại Khu V, phường N, thành phố Cần Thơ. Phần đất có số đo tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp thửa đất số 192 có số đo 3,57 m + 55,33 m.

- Hướng Tây giáp thửa đất số 10 (cạnh 3-7) có số đo 60,22 m.

- Hướng Nam giáp lộ bê tông có số đo 26,24 m.

- Hướng Bắc giáp thửa đất số 168 có số đo 27,65 m.

(Sơ đồ hiện trạng kèm theo bản án)

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận cho nguyên đơn ông Lâm H quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 131,3 m^2 và yêu cầu các bị đơn ông Trần Văn D, bà Võ Thị Thanh T2 lại phần đất này cho nguyên đơn ông Lâm H.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn ông Lâm H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm nhưng được miễn nộp toàn bộ. Bị đơn ông Trần Văn D, bà Võ Thị T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

4. Chi phí tố tụng khác: Nguyên đơn ông Lâm H phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 19.400.000 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp 19.400.000 đồng nên ông Lâm H đã thực hiện xong.

5. Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt tại phiên tòa mà không có người đại diện thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

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, người phải thi hành án 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, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

***Nơi nhận*:**
- TAND thành phố Cần Thơ;
- VKSND khu vực 7 - Cần Thơ;
- THADS thành phố Cần Thơ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lê Thanh Lâm