

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: 545/2026/DS-PT

Ngày: 03/6/2026

“V/v T/c quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

- *Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:*

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Hải

Các Thẩm phán: Bà Võ Bích Hải

Bà Đào Thị Thủy

Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Trang là 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:
Bà Nguyễn Thị Thủy - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 02 và 03 tháng 6 năm 2026 tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 381/2026/TLPT-DS ngày 13 tháng 02 năm 2026 về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 220/2025/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cần Thơ có kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 356/2026/QĐ-PT ngày 05 tháng 3 năm 2026, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà **Ngô Thị L**, sinh năm 1955. Địa chỉ: Số A, khu vực T, phường C, thành phố Cần Thơ; có mặt.

Bị đơn:

1. Ông **Trần Ngọc T**, sinh năm 1954.

2. Bà **Nguyễn Thị L1**, sinh năm 1960.

Cùng địa chỉ: Số A, khu V, phường C, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của các bị đơn: Ông **Phạm Đình N**, sinh năm 1977. Địa chỉ: D, khu vực P, phường H, thành phố Cần Thơ (Văn bản ủy quyền ngày 12/3/2026 tại Văn phòng C); có mặt.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Ông **Trần Minh M**, sinh năm 1960.

2. Ông **Trần Minh N1**, sinh năm 1991.

3. Bà **Trần Minh N2**, sinh năm 1993.

Cùng địa chỉ: Số A, khu V, phường C, thành phố Cần Thơ.

*Người đại diện ủy quyền cho ông N1, bà N2: Ông **Trần Minh M**. Địa chỉ: Số A, khu vực T, phường C, thành phố Cần Thơ.*

4. Bà **Lê Hoàng Ánh T1**, sinh năm 1971. Địa chỉ: Số A, khu vực T, phường C, thành phố Cần Thơ; xin vắng mặt.

Người kháng cáo: Bị đơn bà Nguyễn Thị L1, ông Trần Ngọc T.

NỘI DUNG VỤ KIẾN

Theo nguyên đơn bà Ngô Thị L trình bày: Nguồn gốc phần đất tranh chấp tại thửa đất số 1195; tọa lạc tại khu vực T, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ có nguồn gốc từ ông nội của bà là cụ Ngô Văn S. Cụ S tặng cho cha của bà là ông Ngô Văn L2, ông L2 chết và bà được hưởng thừa kế đối với phần đất này. Vào năm 1997, bà được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 280m². Phần đất này bà là người trực tiếp quản lý và sử dụng, tại thời điểm làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì có thực hiện việc đo đạc nhưng không có ký giáp ranh tứ cận.

Vào khoảng năm 2021, bị đơn là ông Trần Ngọc T thực hiện đồn cây trồng và nhổ trụ ranh đất để lấn chiếm đất của bà. Khi đó, bà phát hiện thì khởi kiện ra Ủy ban nhân dân phường T, sau đó là đến Tòa án thì Tòa án án đình chỉ vì cho rằng khởi kiện không đúng đối tượng vì phần đất tranh chấp là do bà Nguyễn Thị L1 đứng tên nên hướng dẫn cho bà đi kiện lại thành vụ kiện này. Hiện nay, trên phần đất tranh chấp là phần đất gia đình bà dùng vào việc chôn cất những người đã mất.

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau: Buộc bị đơn ông Trần Ngọc T, bà Nguyệt Thị L3 trả lại cho bà phần diện tích đất đã lấn chiếm với diện tích khoảng 48,8m² (Trong đó, có 18,8m² diện tích nương nước và 30m² là đất) thuộc thửa đất số 1195, tờ bản đồ số 6, diện tích 280m²; phần đất trên tiếp giáp với thửa đất số 838 do Nguyễn Thị L1 đứng tên.

Bị đơn bà Nguyễn Thị L1 trình bày: Nguồn gốc thửa đất số 838; tờ bản đồ số 6; tọa lạc tại khu vực T, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ nói trên là bà nhận chuyển nhượng từ bà Lê Hoàng Ánh T1 vào năm 2019, có diện tích 2437,7m². Sau đó, được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà có thực hiện việc đo đạc và các tứ cận có ký giáp ranh. Thời điểm chuyển nhượng đất thì ranh đất có cắm trụ sẵn nên cán bộ đo đạc căn cứ trụ ranh đã cắm và có các chủ đất cũng xác định ký giáp ranh cho bà. Hiện nay, trụ ranh đất cũng còn y như cũ, việc nguyên đơn cho rằng bà lấn đất và đào nương nước là không đúng, vì bà chuyển nhượng phần đất nói trên đã có hiện trạng ổn định như hiện nay. Việc nguyên đơn khởi kiện đòi quyền sử dụng đất bà không đồng ý, đề nghị cơ quan có chức năng tiến hành xem xét đo đạc lại phần đất mà bà được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất nếu phần đất của bà có diện tích lớn hơn diện tích được cấp thì bà đồng ý trả lại đất cho nguyên đơn theo đúng quy định.

Bị đơn ông Trần Ngọc T trình bày: Ông là hàng xóm của bà Ngô Thị L giáp ranh đất với bà Nguyễn Thị L1, tại thửa đất số 838, tờ bản đồ số 06; Địa chỉ: khu V, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ; tổng diện tích 2437,7m² là ông mua của bà Lê Hoàng Ánh T1. Vào ngày 16/8/20219, Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp cho ông và ông đã sử dụng liên tục và trồng cây ăn trái cho đến nay không ai tranh chấp, tại thửa đất số 838 giáp ranh với đất ông Lê Văn Q hiện nay là bà Lê Hoàng Ánh T1 – người thừa kế của ông Q. Việc bà Ngô Thị L khởi kiện yêu cầu ông trả lại phần đất có diện tích 48,8m² thì ông không đồng ý, vì đường nước liền kề thuộc về thửa đất số 838 của ông chứ không phải của bà Ngô Thị L.

Người có quyền và nghĩa vụ liên quan ông Trần Minh M: Phần đất tranh chấp đất thuộc thửa đất số 1195 là đất mồ mã gia tộc, trong đó có khoảng 40 ngôi mộ, đất này trước đây của ông bà để lại được cấp quyền sử dụng đất vào năm 1997 Nguồn gốc đất là của ông Lê Văn Q chồng của bà Lê Hoàng A T1 đứng tên, đến năm 2019 thì bà T1 đứng tên do ông Q chết. Bà T1 chuyển nhượng thửa số 838 cho bà L1, ông T. Phần đất thửa số 838 tiếp giáp với thửa số 1195 của gia đình ông được quyền sử dụng là đất mồ mã, ước tính diện tích lần chiếm là khoảng 30m². Nay yêu cầu bà T1 phải có mặt để giải trình vì phần đất này bà L1 và ông T cho rằng bà T1 chuyển nhượng cho họ, yêu cầu Tòa án xem xét kiểm tra lại chiều dài phần đất mà bà T1 chuyển nhượng cho bà L1 đứng tên thuộc thửa đất số 838 đã lần chiếm vào thửa số 1195 của gia đình ông.

Người có quyền và nghĩa vụ liên quan bà Lê Hoàng Ánh T1 trình bày: Trước đây bà là hàng xóm của bà Lê Thị L4, có chuyển nhượng cho bà L4 phần đất tại thửa đất số 838, diện tích 2437,7m². Tại thời điểm chuyển nhượng có thực hiện việc đo đạc, địa chính có xuống đo đạc cắm trụ ranh. Đường mương thoát nước đất của bà giáp với đất ông T, bà L4 có độ dài chừng 06 tấc bà có hứa tặng cho miệng cho phía bị đơn. Sau đó, bà chỉnh lý đất lại thì bà đã bỏ phần đất đó ra, đường thoát nước bà tặng cho bà L4 là đường nước vào ruộng mà ông Lê Văn Q đã đào từ trước đến nay.

Do hòa giải không thành nên vụ kiện được đưa ra xét xử.

Tại Bản án số 220/2025/DSST ngày 29/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cần Thơ đã tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Ngô Thị L.

Ghi nhận việc nguyên đơn bà Ngô Thị L đồng ý giao phần đất tại phần 1, có diện tích là 0,4m² theo Sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất số 30/VPĐK.DV ngày 20/08/2025 do Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C lập cho bị đơn bà Nguyễn Thị L1, ông Trần Ngọc T.

Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị L1, ông Trần Ngọc T trả phần đất tranh chấp tại phần 1, có diện tích là 4,3m² theo Sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất số

30/VPĐK.DV ngày 20/08/2025 do Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C lập cho nguyên đơn bà Ngô Thị Lệ .

Công nhận phần đất tranh chấp tại phần 2 có tổng diện tích 12,5m² theo Sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất số 30/VPĐK.DV ngày 20/08/2025 do Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C lập cho nguyên đơn bà Ngô Thị L và bị đơn bà Nguyễn Thị L1 mỗi bên được quyền sử dụng $\frac{1}{2}$ diện tích đất tương ứng 6,25m² đối với phần đất tranh chấp này, việc chia đất theo chiều dọc. Ưu tiên cho nguyên đơn bà Ngô Thị L được sử dụng phần đất có chiều ngang 0,575m chạy dài cạnh 21,32m cho đến vị trí số 9 giáp với thửa đất 1195 nói trên và diện tích còn lại thì giao cho bị đơn bà Nguyễn Thị L1 quản lý, sử dụng.

Các đương sự được quyền liên hệ với cơ quan chức năng có thẩm quyền để làm thủ tục kê khai, đăng ký, điều chỉnh biến động phần đất tranh chấp nói trên theo quy định của pháp luật. (Kèm theo Sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất số 30/VPĐK.DV ngày 20/8/2025 do Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C lập).

2. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản tổng số tiền 9.332.000 đồng. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn, bị đơn phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá này, tung ứng mỗi bên phải chịu với số tiền 4.666.000 đồng. Do nguyên đơn đã tạm ứng trước số tiền này nên bị đơn phải có nghĩa vụ trả lại số tiền 4.666.000 đồng cho nguyên đơn.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự.

Không đồng ý với bản án của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cần Thơ tuyên xử bị đơn bà Nguyễn Thị L1, ông Trần Ngọc T đã kháng cáo bản án trên.

Tại phiên phúc thẩm, nguyên đơn bà Ngô Thị L cho rằng phần đất của bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 280m² nhưng đo đạc thực tế có 272,6m² nên bị thiếu so với giấy chứng nhận được cấp. Bà yêu cầu bị đơn phải trả lại diện tích đất tranh chấp cho bà. Bà đồng ý với bản án sơ thẩm đã tuyên và đề nghị giữ y bản án sơ thẩm.

Ông Phạm Đình N đại diện ủy quyền của bà L1 và ông T trình bày: Căn cứ theo hình thể thửa đất 838 trên bản trích đo thì thửa đất trên là một đường thẳng không có điểm gấp khúc. Thửa 1195 của nguyên đơn đã lấn sang phần đất của bị đơn. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm bác toàn yêu cầu của nguyên đơn.

Đại diện viện kiểm sát phát biểu quan điểm: Quá trình thụ lý và giải quyết Tòa án cấp phúc thẩm, thẩm phán và thư ký Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về hình thức kháng cáo: Xét thấy bị đơn kháng cáo trong hạn luật định và thuộc trường hợp nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên hợp lệ về mặt hình thức.

Về nội dung kháng cáo: Căn cứ các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời khai của các đương sự thể hiện, nguyên đơn khởi kiện cho rằng bà L1 và ông T lấn ranh phần đất tại thửa 1195 giáp với thửa 838 của bị đơn. Phần đất tranh chấp được xác định tại phần 1, diện tích 4.7m², phần 2 diện tích 12.5m² thể hiện theo

Bản trích đo địa chính ngày 20/8/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C. Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án khu vực căn cứ vào Sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất để đối chiếu với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà các bên đương sự được cấp xác định Thửa đất số 1195 có diện tích đo đạc thực tế là 272,6m² (chưa tính phần diện tích tranh chấp) so với diện tích được cấp là 280m² nên phần đất của bà L còn thiếu là 7,4m². Tuy nhiên đến năm 2018, phía nguyên đơn chính lý cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì diện tích tại thửa 1195 có diện tích là 247,6m² không phải 280m², do đó căn cứ theo diện tích được cấp năm 2018 là 247,6m² làm căn cứ giải quyết vụ án. Như vậy, cộng phần diện tích tranh chấp tại phần 1,2 có diện tích tổng cộng 17,3m² thì phần đất của nguyên đơn dư. Đối với thửa 838 đo đạc thực tế diện tích 2437,3m² (chưa tính phần diện tích tranh chấp) so với giấy chứng nhận quyền sử dụng 243,7m², thiếu 0,4m². Nếu cộng phần diện tích tranh chấp tại phần 1 và 2 thì phần đất của bà L1 dư 4,3m². Trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn và bị đơn thống nhất thỏa thuận phần 1, phía nguyên đơn giao cho bà L1 diện tích 0.4m² để bà L1 đủ đất được cấp theo giấy chứng nhận 2437.7m², phần đất còn lại có diện tích 4.3m² thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn. Như vậy, các đương sự đã thỏa thuận được các vấn đề có liên quan đến phần đất tranh chấp nên Tòa án ghi nhận. Đối với diện tích đất tại vị trí số 02 có diện tích 7.1m² theo sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 08/5/2026 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C. Theo bản trích đo này phía nguyên đơn không đồng ý, hơn nữa ký hiệu trên bản trích đo bị sai số thửa, nên căn cứ theo bản trích đo ngày 20/8/2025 để xác định vị trí tranh chấp số 2 có diện tích 12.5m² làm căn cứ giải quyết vụ án. Tại phiên tòa sơ thẩm phía bà L, bà L1, ông M thống nhất mỗi bên được quyền sử dụng ½ diện tích đất, tương đương mỗi bên 6.25m² vì đây là phần đất mồ mã, các bên đã sử dụng lâu đời. Do đó, để đảm bảo quyền lợi của các bên thì công nhận cho nguyên đơn và bị đơn mỗi bên ½ diện tích để sử dụng, ưu tiên phần đất giáp với thửa đất số 1195 cho nguyên đơn.

Từ những phân tích như trên, xét thấy bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới so với cấp sơ thẩm, nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị L1 và ông Trần Ngọc T.

Đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025), giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 220/2025/DSST ngày 29/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3- Cần Thơ, theo hướng không chấp nhận đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị L1 và ông Trần Ngọc T.

Phản án phí, chi phí khác: Các đương sự phải nộp 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 tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng dân sự: Xét mối quan hệ pháp luật thì đây là vụ kiện: “*Tranh chấp ranh giới giữa các bất động sản liền kề*” Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cần Thơ thụ lý và giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 26,

Điều 35, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự. Kháng cáo của các bị đơn trong hạn luật định nên được xem xét.

[2] Xét nội dung vụ kiện nhận thấy: Vào năm 1997, bà L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 280m^2 . Giáp ranh đất của bà là đất của ông T, bà L1. Ông T, bà L1 đã thực hiện đồn cây trồng và nhổ trụ ranh đất để lấn chiếm đất của bà. Vì vậy, bà khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại cho bà phần diện tích đất đã lấn chiếm với diện tích khoảng $48,8\text{m}^2$. Tuy nhiên, qua đo đạc thực tế thì diện tích đất tại hai vị trí là $4,7\text{m}^2$ và $12,5\text{m}^2$. Tổng diện tích đất tranh chấp là $17,2\text{m}^2$.

Phía bị đơn không đồng ý vì cho rằng tổng diện tích $2437,7\text{m}^2$ là bị đơn chuyển nhượng của bà Lê Hoàng Ánh T1. Vào ngày 16/8/2021, Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn và bị đơn đã sử dụng liên tục. Bị đơn canh tác trồng cây ăn trái cho đến nay không ai tranh chấp. Việc bà Ngô Thị L khởi kiện yêu cầu các bị đơn trả lại phần đất có diện tích $17,2\text{m}^2$ thì bị đơn không đồng ý.

Qua xem xét Hội đồng xét xử nhận thấy: Nguồn gốc thửa đất 1195 là của cụ Ngô Văn S tặng cho cho ông Ngô Văn L2, ông L2 mất bà L được hưởng thừa kế. Diện tích đất là 280m^2 . Xét nguồn gốc thửa 838; tờ bản đồ số 6 của bị đơn là nhận chuyển nhượng từ bà Lê Hoàng Ánh T1 vào năm 2019, có diện tích $2437,7\text{m}^2$ và được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đất của bị đơn có thực hiện việc đo đạc và các bên tứ cận có ký giáp ranh. Lúc chuyển nhượng thì ranh đất có cắm trụ như hiện nay. Bị đơn không thừa nhận việc lấn đất của nguyên đơn.

Hội đồng xét xử nhận thấy: Căn cứ vào Sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất số 30/VPĐK.DV ngày 20/08/2025 do Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C lập đối chiếu với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà các bên đương sự được cấp thì nhận thấy: Thửa đất số 1195; có diện tích $272,6\text{m}^2$ (Chưa tính phần diện tích tranh chấp). Trong khi đó, diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất tại thửa số 1195 nói trên cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho bà Ngô Thị L lần đầu có diện tích là 280m^2 . Do đó, diện tích đất của bà L còn thiếu so với diện tích được cấp là $7,4\text{m}^2$. Tuy nhiên đến thời điểm năm 2018, phía nguyên đơn chính lý cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì diện tích tại thửa 1195 có diện tích là $247,6\text{m}^2$. Nếu cộng phần diện tích tranh chấp tại phần 1 và phần 2 có diện tích tổng cộng $17,2\text{m}^2$ thì diện tích của bà L dư so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đã được cấp vào năm 2018.

Xét phần đất tranh chấp tại vị trí 1: Căn cứ theo sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất số 30/VPĐK.DV ngày 20/08/2025 thì thửa đất 838, có tổng diện tích $2437,3\text{m}^2$ (chưa tính phần diện tích tranh chấp). Trong khi đó, diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất tại thửa đất số 838 nói trên cơ quan có thẩm quyền chính lý cho bà Nguyễn Thị L1 đứng tên có diện tích tổng cộng là $2437,7\text{m}^2$. Điều này thể hiện diện tích đo đạc thực tế cho thấy diện tích của bà L1 còn thiếu so với diện tích đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích $0,4\text{m}^2$. Nếu cộng phần diện tích tranh chấp tại phần 1 (diện tích tranh chấp $4,7\text{m}^2$) và phần 2

(diện tích tranh chấp 12,5m²) có diện tích tổng cộng 17,3m² thì diện tích của bà L1 sẽ dư 16,9m² so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà bà L1 đã được cơ quan có thẩm quyền chính lý sang tên.

Phía bị đơn cho rằng nếu trong trường hợp đo đất mà phía phần đất bị đơn dư thì đồng ý trả cho nguyên đơn. Hội đồng xét xử xét thấy nếu cộng phần đất tranh chấp tại phần 1 có diện tích 4,7m² thì phần đất của bị đơn sẽ dư 4,3m². Thửa đất số 838 còn thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 0,4m². Do đó, có căn cứ buộc bị đơn phải trả đất cho nguyên đơn với diện tích đã dôi dư. Bản án sơ thẩm tuyên trả cho nguyên đơn 0,4m² nhưng không nói vị trí, kích thước, chiều ngang, chiều dài nên không thể thi hành án. Vì vậy, cần sửa một phần bản án sơ thẩm là giao cho nguyên đơn phần đất tranh chấp tại phần 1 có diện tích 4,7m² là phù hợp.

Xét vị trí đất tranh chấp tại phần 2: Đối với phần đất tranh chấp tại phần 2 có diện tích 12,5m² thể hiện tại Sơ đồ các bên đương sự xác định trước đây là đất nương, nguyên đơn cho rằng nguyên đơn đăng ký kê khai nhưng bị đơn xác định là đất của bà Lê Hoàng Á Thu tặng cho bị đơn nhưng không làm giấy tờ. Nếu tính luôn phần đất tranh chấp này vào phần đất của bị đơn thì đất bị đơn bị dôi dư, trong khi đất nguyên đơn lại thiếu.

Tuy nhiên, nếu căn cứ vào hình thể thửa đất thì phần đất của nguyên đơn lấn sang phần đất của bị đơn. Ranh đất của nguyên đơn và bị đơn là một đường thẳng theo quy định tại Điều 175 Bộ luật dân sự 2015 thì ranh giới giữa các bất động sản như sau: “1. Ranh giới giữa các bất động sản liền kề được xác định theo thỏa thuận hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Ranh giới 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. Không được lấn, chiếm, thay đổi mốc giới ngăn cách, kể cả trường hợp ranh giới là kênh, nương, hào, rãnh, bờ ruộng. Mọi chủ thể có nghĩa vụ tôn trọng, duy trì ranh giới chung.

Căn cứ vào quy định trên thì thể hiện phần đất thửa 1195 của bà L đã lấn sang phần đất của ông T, bà L1 như bản trích đo thể hiện. Do đó, để đảm bảo quyền lợi của các bên và tôn trọng ranh giới giữa hai bên nên Hội đồng xét xử công nhận phần đất tranh chấp tại vị trí này cho các bị đơn là phù hợp. Vì vậy, cần phải sửa một phần bản án sơ thẩm.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn: Bị đơn kháng cáo yêu cầu hủy toàn bộ bản án sơ thẩm. Tuy nhiên, tại phiên tòa ông Phạm Đình N đại diện ủy quyền cho các bị đơn yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuy nhiên, như đã phân tích trên Hội đồng xét xử chỉ bác một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn như đã phân tích.

[4] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản tổng số tiền 9.332.000 đồng. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn, bị đơn phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá này, tương ứng mỗi bên phải chịu với số tiền 4.666.000 đồng. Do nguyên đơn đã tạm

ứng trước số tiền này nên bị đơn phải có nghĩa vụ trả lại số tiền 4.666.000 đồng cho nguyên đơn.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên nguyên đơn, bị đơn phải chịu án phí theo quy định. Tuy nhiên, nguyên đơn, bị đơn là người cao tuổi thuộc trường hợp được miễn, giảm án phí nên không ai phải chịu.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Không ai phải chịu.

[7] Về chi phí đo đạc thẩm định cấp phúc thẩm mỗi bên chịu 1/2 . Do bị đơn đã chi 6.000.000đồng nên nguyên đơn có trách nhiệm trả cho bị đơn 3.000.000đồng.

[8] Xét đề nghị của Viện kiểm sát tại phiên tòa phù hợp với một phần nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

Khoản 9 Điều 26; Điều 35; Điều 39; Điều 147; Điều 157; khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Điều 166, Điều 168, Điều 169, Điều 175, Điều 189, Điều 609, Điều 613, Điều 620, Điều 649, Điều 650, Điều 651 Bộ luật dân sự năm 2015.

Điều 4, Điều 17, Điều 106, Điều 203 Luật đất đai năm 2013.

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội khóa 14 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 một phần kháng cáo của các bị đơn ông Trần Ngọc T, bà Nguyễn Thị L1. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Ngô Thị Lệ .

Buộc các bị đơn bà Nguyễn Thị L1, ông Trần Ngọc T phải trả phần đất tranh chấp tại phần 1, có diện tích là 4,7m² cho bà Ngô Thị L theo Sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất số 30/VPĐK.DV ngày 20/08/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C .

Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị L về việc buộc các bị đơn bà Nguyễn Thị L1, ông Trần Ngọc T trả phần đất tranh chấp tại phần 2 có diện tích 12,5m². Công nhận phần đất tranh chấp tại phần 2 có tổng diện tích 12,5m² là của các bị đơn.

Các đương sự được quyền liên hệ với cơ quan chức năng có thẩm quyền để làm thủ tục kê khai, đăng ký, điều chỉnh biến động phần đất tranh chấp nói trên theo quy định của pháp luật. (Kèm theo Sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất số 30/VPĐK.DV ngày 20/8/2025 do Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C lập).

2. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản tổng số tiền 9.332.000 đồng. Mỗi bên chịu $\frac{1}{2}$ do nguyên đơn đã chi xong nên bị đơn có nghĩa vụ trả lại số tiền 4.666.000 đồng cho nguyên đơn.

3. Chi phí thẩm định cấp phúc thẩm: 6.000.000 đồng mỗi bên chịu $\frac{1}{2}$ do bị đơn đã chi nên nguyên đơn phải trả lại cho bị đơn 3.000.000 đồng.

4. Về án phí sơ thẩm: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho nguyên đơn, bị đơn.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Không ai phải chịu.

Bản án này là phúc thẩm có hiệu lực pháp luật thi hành ngay.

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, 7 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.

Thành viên Hội đồng xét xử

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Đào Thị Thủy - Võ Bích Hải

Nguyễn Văn Hải