

**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: 666/2025/DS-PT
Ngày: 24 – 11 – 2025
V/v: *Tranh chấp quyền sử dụng đất*
(*ranh đất*)

**NHÂN DANH QUỐC 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 Mạc Thị Chiên
Bà Võ Bích Hải

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Ngọt - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ: Bà Nguyễn Thị Thủy - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 24 tháng 11 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: 303/2025/TLPT-DS ngày 09 tháng 10 năm 2025 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh đất)*”,

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 56/2025/DS-ST, ngày 02 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân thị xã Ngã Năm, thành phố Cần Thơ (nay là Tòa án nhân dân khu vực 7 – Cần Thơ) bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 630/2025/QĐ-PT ngày 22 tháng 10 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Lê Kim H, sinh năm 1978.

Địa chỉ: ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp M, phường M, thành phố Cần Thơ). Có mặt.

2. Bị đơn: Bà Lâm Thị D, sinh năm: 1956

Địa chỉ: ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp M, phường M, thành phố Cần Thơ). Có mặt.

3. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- 3.1. Ông Phan Văn M. Vắng mặt.
- 3.2. Bà Phan Thị Kim K, sinh năm: 1992. Có mặt.
- 3.3. Bà Phan Kim T. Vắng mặt.
- 3.4. Ông Phan Văn K1. Vắng mặt.
- 3.5. Chị Nguyễn Thị Diễm H1. Vắng mặt.
- 3.6. Chị Phan Diễm T1. Vắng mặt.
- 3.7. Anh Phan Chí T2. Vắng mặt.
- 3.8. Ông Phạm Văn Đ. Vắng mặt.

Cùng địa chỉ: ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp M, phường M, thành phố Cần Thơ).

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Lê Kim H

NỘI DUNG VỤ ÁN

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

Theo đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Lê Kim H trình bày: Ngày 05 tháng 10 năm 2009 bà H được Ủy ban nhân dân huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 169, tờ bản đồ số 04, diện tích 2990m², đất tọa lạc tại ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. Trong quá trình sử dụng thì bà Lâm Thị D ngang nhiên cặm trụ đá lấn chiếm đất của bà H, phần đất bà D lấn chiếm có diện tích ngang 2,5m, dài 40m. Bà H có nhiều lần yêu cầu bà D trả lại đất đã lấn chiếm của nhưng bà D không đồng ý. Nay bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Lâm Thị D nhổ bỏ hết các trụ đã cặm trả lại cho bà Hoàng P diện tích theo đo đạc thực tế thửa số 169, tờ bản đồ số 04 đất tọa lạc tại ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn bà Lâm Thị D trình bày như sau:

Vào Năm 1961-1962 chính quyền vận động toàn dân đào xã chiến đấu để đánh giặc sau khi đào xong xã chiến đấu thì cha bà D là ông Lâm Văn Q có đào 1 lần ranh giáp với ông Lê Văn C (cha bà H) chạy thẳng vô gần tới mé sông. Sau giải phóng vào năm 1981 có chủ trương vào tập đoàn thì hai bên vẫn sử dụng chung đường nước vì đường nước này mỗi người phân nửa để bơm nước. Sau khi ông Q và ông Lê Văn C chết thì bà Lê Kim H giành hết đường nước. Sau khi tranh chấp thì chính quyền ấp M có hòa giải, sau buổi hòa giải hai bên cũng thống nhất

là: cái mương mỗi người phân nửa hai bên đồng ý ký tên vào biên bản. Biên bản hòa giải ngày 06/7/2020 sau khi phía áp hòa giải khoảng vào ngày 10/9/2020 bên phía bà Lê Kim H không chấp hành tiếp tục lấn chiếm hết đường nước. Sau khi xã hòa giải có vận động là 02 bên mỗi người phân nửa cái mương, phía bà H không đồng ý tiếp tục chuyển hồ sơ ra tòa án. Nay bà không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đồng ý chia đôi phần đất đang tranh chấp.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Phạm Văn Đ trình bày: Bà D là chị vợ của ông Đ, việc tranh chấp ranh đất giữa bà H và bà D có liên quan đến một phần thửa đất số 168 hiện nay do ông Đ đang đứng tên trên sổ mục kê, phần đất này ông Đ cho bà D nhưng chưa tách giấy, vì vậy nay ông Đ không yêu cầu độc lập trong vụ án này, yêu cầu được giải quyết vắng mặt.

Tại Bản án sơ thẩm số 56/2025/DS-ST ngày 02/6/2025 của Tòa án nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng (nay là Tòa án nhân dân khu vực 7 – Cần Thơ) tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê Kim H về việc yêu cầu bà Lâm Thị D trả lại diện tích đất 31,6m² (bao gồm chỉ giới giao thông) thửa 169, tờ bản đồ số 4, tọa lạc ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

Buộc bà Lâm Thị D trả cho bà Lê Kim H diện tích đất 31,6m² (bao gồm chỉ giới giao thông) thửa 169, tờ bản đồ số 4, tọa lạc ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. Phần đất có số đo tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp lộ cũ (điểm số 12) có số đo 00 mét
- Hướng Tây giáp đường bê tông (điểm số 18) có số đo 00 mét
- Hướng Nam giáp phần đất tranh chấp còn lại có số đo 51,11 mét + 56,72 mét
- Hướng Bắc giáp thửa 169 có số đo 51,17 mét + 56,59 mét.

(Kèm theo phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 06/02/2024 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã N)

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 16/6/2025 nguyên đơn Lê Kim H có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án số 56/2025/DS-ST ngày 02/6/2025 của Tòa án nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng (nay là Tòa án nhân dân khu vực 7 – Cần Thơ)

Nội dung kháng cáo: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bà D trả lại phần đất có diện tích đo đạc thực tế 63,2m².

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn Lê Kim H vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo và cho rằng con mương là do cha của nguyên đơn đào, thuộc hoàn toàn trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn, vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn trả lại phần đất lấn chiếm 63,2m².

Bị đơn Lâm Thị D đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản 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 không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Lê Kim H, 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 đất) phần đất tọa lạc tại ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng, 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 thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng thụ lý và giải quyết vụ kiện “Tranh chấp quyền sử dụng đất – ranh đất ” là phù hợp.

[1.2] Tại phiên tòa phúc thẩm, vắng mặt người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Phan Văn M, Phan Thị Kim K, Phạm Văn Đ, Phan Kim T nhưng có yêu cầu giải quyết vắng mặt; Phan Văn K1, Nguyễn Thị Diễm H1, Phan Diễm T1, Phan Chí T2, vắng mặt không có lý do. Hội đồng xét xử căn cứ theo quy định tại khoản 294, khoản 2 điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 tiến hành xét xử vắng mặt những người nêu trên.

[1.3] Sau khi xét xử sơ thẩm nguyên 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.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của nguyên đơn Lê Kim H, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự cùng thống nhất phần đất tranh chấp thể hiện theo phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 06/02/2024 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã N, hiện trạng phần đất tranh chấp cũng như về trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được các đương sự thống nhất, không ai có khiếu nại gì. Quá trình sử dụng đất thì phía nguyên đơn cho rằng bị đơn lấn, chiếm ranh giới phần đất liền kề (con mương) nên yêu cầu phải trả lại diện tích đất theo đo đạc thực tế là 63,2m²; Bị đơn không đồng ý cho rằng con mương là do hai bên sử dụng chung nên yêu cầu chia đôi mỗi bên sử dụng một nửa.

[2.3] Bà Lê Kim H được UBND huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận H.858 ngày 05/10/2009 tại thửa 169, tờ bản đồ số 04, diện tích 2990m²; Diện tích đất đang sử dụng thực tế là 2896m². So sánh, đối chiếu giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp thì diện tích đất bà H đang sử dụng còn thiếu diện tích 94 m² (chưa tính phần đất tranh chấp), nếu cộng luôn cả phần đất đang tranh chấp thì bà H vẫn sử dụng thiếu 30,8m².

[2.4] Hộ ông Phan Văn M (chồng bà D) được Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Sóc Trăng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận 00067 ngày 28/10/1994 tại thửa 170, diện tích 850m², phần đất đang sử dụng thực tế tại thửa 170 là 814,7 m². So sánh, đối chiếu giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp thì diện tích đất gia đình bà D đang sử dụng thiếu 35,3m² (chưa tính phần đất tranh chấp).

Thửa 168 theo sổ mục kê ông Phạm Văn Đ đang đứng tên có diện tích 4000m², hiện đang tranh chấp một phần có diện tích 917,7m².

[2.5] Nguyên đơn cho rằng do diện tích đất thực tế mình đang sử dụng bị thiếu hơn so với diện tích đất được nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên yêu cầu Tòa án căn cứ vào diện tích đất trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để giải quyết vụ án. Xét thấy, bà Lê Kim H được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP541804 ngày 05/10/2009 từ hợp đồng tặng, cho quyền sử dụng đất với ông Lê Văn C, bà Lê Thị T3. Quá trình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng chỉ làm thủ tục chỉnh lý đăng ký biến động sang tên tại thửa 169 chứ không có đặc đạc chính quy có xác nhận của các hộ tứ cận, do đó không xác

định diện tích các cạnh tại thửa 169 của bà H được cấp có số đo bao nhiêu, có đúng với diện tích đất sử dụng thực tế không; Cũng như phân tích tại mục [2.3] thì nếu cộng hết cả diện tích đất tranh chấp thì diện tích đất của bà H đang sử dụng vẫn còn đang thiếu nên ngoài căn cứ diện tích đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì cần căn cứ vào các nguồn chứng cứ khác để làm căn cứ giải quyết vụ án.

[2.6] Các đương sự cùng thừa nhận ranh giới đất giữa hai bên đều xác định là con mương, nguyên đơn và bị đơn đều cho rằng con mương là do cha ruột đào và sử dụng từ trước đến nay, có sự chứng kiến của nhiều người làm chứng, cụ thể:

Nguyên đơn cho rằng ông Phan Văn T4, ông Lê Văn N, ông Phan Văn Đ1 và ông Nguyễn Chí T5 biết về nguồn gốc đất cũng như quá trình sử dụng con mương của phía gia đình nguyên đơn. Tuy nhiên, quá trình lấy lời khai thì ông Phan Văn T4, ông Lê Văn N trình bày thì không biết về nguồn gốc đất cũng như không biết về quá trình sử dụng con mương này; Đối với ông Phan Văn Đ1 và ông Nguyễn Chí T5 thì hai người này cũng không biết về nguồn gốc đất này là của ai chỉ cho rằng thấy phần con mương bà H có sử dụng.

Ngoài ra, theo lời khai của những người làm chứng phía nguyên đơn yêu cầu xác minh cho rằng bà D không có sử dụng phần đất tranh chấp tuy nhiên tại phiên tòa sơ thẩm thì nguyên đơn cũng thừa nhận ông Nguyễn Văn S là bà con ruột (bà con chú bác) với nguyên đơn, giữa nguyên đơn và ông S không có tranh chấp gì, theo lời khai của ông S xác định phần con mương hai bên đang tranh chấp trước đây ông có vét con mương, khi vét con mương xong thì chị hai M là bà D trả tiền phân nửa và chị H trả tiền phân nửa và theo lời trình bày của ông Trần Văn N1 (là xã Đ, xã M trước đây) cũng xác định theo ông biết thì nguồn gốc phần đất tranh chấp có nguồn gốc là của ông Lâm Văn H2, vào năm 1961-1962 thì ông H2 có đào phân đường mương nước để sử dụng vào mục đích canh tác nông nghiệp đến khi ông H2 chết thì bà D sử dụng con mương này; Ngoài ra lời khai của ông Lâm D1, Đỗ Văn Đ2, Lê Chí C1, Nguyễn Văn Đ3 là thành viên của tổ hòa giải áp đều xác định trước đây khi bà H và bà D tranh chấp ranh đất là con mương, sau khi tổ hòa giải động viên thì các bên đều thống nhất thỏa thuận mỗi bên lấy nửa con mương làm ranh đất và được cầm bằng các trụ tre có sự chứng kiến của tổ hòa giải (BL: 213 đến 216), căn cứ quy định tại Điều 175 Bộ luật dân sự quy định [*“...Ranh giới cũng có thể xác định theo tập quán hoặc theo ranh giới đã tồn tại từ 30 năm trở lên mà không có tranh chấp...”*]. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, xác định mỗi bên sử dụng

một nửa con nương làm ranh giới giữa thửa đất của bà H và bà D đang sử dụng là có căn cứ, hợp tình và hợp lý.

[2.7] Đối với phần cây trồng trên phần đất đang tranh chấp: Căn cứ vào biên bản thẩm định ngày 25/01/2024 của Tòa án nhân dân thị xã Ngã Năm, trên phần đất tranh chấp có một số cây trồng trên đất, cụ thể là 05 cây dừa loại C và 01 cây vú sữa loại A của bà D. Tại phiên tòa bà D đồng ý mỗi bên sử dụng nửa nương làm ranh, phần cây trồng nếu nằm bên đất công nhận cho bà H thì bà D đồng ý tự nguyện di dời, không yêu cầu tòa án giải quyết nên không xem xét.

[3] Từ những phân tích trên, xét thấy nguyên đơn Lê Kim H 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 dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên nguyên đơn Lê Kim H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định pháp luật. Bị đơn Lê Hồng N2 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 2013 Điều 175 Bộ luật dân sự năm 2015 Căn 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.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Lê Kim H.

Giữ nguyên Bản án sơ thẩm 56/2025/DS-ST ngày 02/6/2025 của Tòa án nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng (nay là Tòa án nhân dân khu vực 7 – Cần Thơ).

Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn Lê Kim H phải chịu 300.000^d (*Ba trăm nghìn đồng*) được chuyển từ tiền tạm ứng án phí sang án phí theo lai thu số 0009911 lập ngày 23/6/2025 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 7 – thành phố Cần Thơ).

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án, ngày 24 tháng 11 năm 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 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.

Nơi nhận:

- VKSND thành phố Cần Thơ;
- TAND khu vực 7 – Cần Thơ;
- Phòng THADS khu vực 7 – 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