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: 694/2025/DS-PT
Ngày: 05 -12 -2025
V/v Tranh chấp ranh giới giữa các bất động sản.

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 Mạc Thị Chiên.

Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Hùng

Bà Lê Thị Minh Trang

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Xoàn – Thẩm tra viên chính Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ: Bà Lưu Thị Kim Chúc - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 12 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 317/2025/TLPT-DS ngày 09 tháng 10 năm 2025 về việc: "*Tranh chấp ranh giới giữa các bất động sản*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 80/2025/DS-ST ngày 13/6/2025 của Tòa án nhân dân quận Bình Thủy (nay là TAND khu vực 2 – Cần Thơ) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 702/2025/QĐ-PT ngày 24 tháng 10 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 473/2025/QĐ-PT ngày 20 tháng 11 năm 2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: **Hoàng Văn T**, sinh năm 1990

Địa chỉ: 393A/CT khu vực Bình Thường A, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ (nay là phường B, thành phố Cần Thơ).

Địa chỉ liên lạc: 71 đường số A, khu dân cư H, quận C, thành phố Cần Thơ (nay là phường C, thành phố Cần Thơ). Vắng mặt

Bị đơn: Bà **Đặng L**, sinh năm 1973

Hộ khẩu thường trú: số B đường C, phường C, Thành phố Cần Thơ.

Địa chỉ tạm trú: Cạnh nhà 393A/CT khu vực Bình Thường A, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ (nay là phường B, thành phố Cần Thơ). Có mặt

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: **Ngân hàng TMCP Q – Chi nhánh T1**

Địa chỉ: D C, phường A, quận B, thành phố Cần Thơ (nay là phường B, thành phố Cần Thơ). Vắng mặt

Người kháng cáo: Bà Đặng L

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Hoàng Văn T trình bày:

Ông là chủ sử dụng phần đất thuộc thửa 1072, tờ bản đồ số 17, diện tích 120m^2, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH17033 ngày 10/6/2019. Bà Đặng L là chủ sử dụng phần đất liền kề với phần đất của ông, trong quá trình sử dụng bà L đã có hành vi lấn chiếm phần diện tích phía cuối phần đất của ông diện tích khoảng 20m^2 để đặt bồn nước, do vậy ông yêu cầu bà L phải di dời bồn nước để trả lại diện tích đất nêu trên cho ông.

Tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Đặng Thị L trình bày:

Phần diện tích đất hiện bà đang đặt bồn nước mà ông T đang nói đến phần đất vào năm 2019 ông T đã thỏa thuận bán cho bà bằng giấy tay, bà đã trả tiền đầy đủ cho ông T thông qua việc cấn trừ số tiền ông T nợ bà là 100 triệu đồng. Bà nhận phần diện tích này và quản lý sử dụng đến nay, do vậy nay không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T.

Phản hồi lại đối với ý kiến trình bày của bị đơn, ông T trình bày:

Xác định trước đây ông có làm giấy tay thỏa thuận bán cho bà L phần đất có diện tích là 14m^2 (nhưng hiện bà L lấn chiếm đến 20m^2), với giá 3.000.000 đồng/m^2, tuy nhiên bà L chưa trả tiền cho ông. Đối với trình bày của bà L về việc ông nợ bà L 100 triệu đồng thì ông đã trả xong cho bà L, hiện chỉ còn nợ lại 10 triệu đồng. Tuy nhiên theo ông đây là quan hệ nợ vay giữa hai bên, không liên quan đến việc tranh chấp đất này. Do vậy nay ông vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện về việc buộc bà L phải trả lại diện tích lấn chiếm cho ông.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 80/2025/DS-ST ngày 13/6/2025 của Tòa án nhân dân quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ (nay là TAND khu vực 2 – Cần Thơ). Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Buộc bị đơn – bà Đặng L phải có nghĩa vụ di dời bồn nước, các vật dụng đang để lấn chiếm tại phần đất có diện tích ngang 4m x dài 5,15m, thuộc thửa đất 1072, tờ

bản đồ số 17, tọa lạc tại khu vực Bình Thường A, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH17033 cấp ngày 10/6/2019, cấp cho ông Hoàng Văn T, để trả lại quyền sử dụng đất cho ông Hoàng Văn T (vị trí lấn chiếm được xác định cụ thể tại Trích đo địa chính kèm theo Bản án).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng; quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 26/6/2025, bị đơn bà Đặng L kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, về việc buộc bà L tháo dỡ bồn nước xây dựng trên thửa 1072, tờ bản đồ số 17 tại khu vực Bình Thường A, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ (nay là phường L, thành phố Cần Thơ). Bà L thống nhất trả cho ông T 2.000.000đ/m^2.

Tại phiên tòa phúc thẩm các bị đơn bà Đặng Thị L trình bày: Bà đã làm bồn nước trên phần đất tranh chấp từ lâu. Bà yêu cầu được ổn định phần đất trên nếu dời bồn nước, nhà vệ sinh của bà sẽ không có nước sử dụng. Bà đề nghị hoãn phiên tòa cho bà gặp ông T thỏa thuận đối với phần đất tranh chấp.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ 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, bị đơn đã tiến hành đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự, nguyên đơn người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không chấp hành tham gia phiên tòa theo giấy triệu tập mặc dù đã được triệu tập hợp lệ lần thứ 2 nên đề nghị xét xử vắng mặt những người này.

Về nội dung: Bị đơn kháng cáo nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn; áp dụng khoản 1, Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, 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 thủ tục tố tụng:

Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn bà Đặng L có 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.

Về sự vắng mặt của nguyên đơn và người có quyền loại nghĩa vụ liên quan: Những người này đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt. Dó đó, Hội đồng xét xử căn cứ theo quy định của Điều 227 và 296 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt những người này.

Tại phiên tòa bị đơn đề nghị ngừng phiên tòa cho bị đơn tìm gặp thỏa thuận với nguyên đơn. Xét thấy vụ án đã được mở lần thứ hai, thời gian cũng đủ dài để cho các đương sự có thể tự thương lượng với nhau nhưng các bên không gặp nhau để thương lượng. Đến nay vụ án đã sắp hết thời gian chuẩn bị xét xử nên không có căn cứ để hoãn phiên tòa theo yêu cầu của bị đơn.

[2] Về nội dung:

Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, về việc buộc bà L tháo dỡ bồn nước xây dựng trên thửa 1072, tờ bản đồ số 17 tại khu vực Bình Thường A, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ (nay là phường L, thành phố Cần Thơ) Bà L thống nhất trả cho ông T 2.000.000đ/m^2

Nguyên đơn yêu cầu khởi kiện đòi 20m^2 đất do bị đơn lấm chiếm trên cơ sở quyền sử dụng hợp pháp đối với phần đất tranh chấp là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH17033 cấp ngày 10/6/2019, diện tích 120m^2, thuộc thửa 1072, tờ bản đồ số 17. Qua đo đạc thẩm định thực tế đã ghi nhận hiện trạng: Nguyên đơn hiện chỉ sử dụng 99,4m^2 phía trước, còn diện tích phía sau ngang 4m x dài 5,15m do phía bị đơn đang sử dụng đặt bồn nước, vấn đề này bị đơn cũng thừa nhận đây được coi là tình tiết chứng cứ không phải chứng minh theo Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự. Do diện tích đất tranh chấp tại thửa 1072 thuộc quyền sử dụng đất số CH17033 cấp ngày 10/6/2019, cấp cho ông Hoàng Văn T, nhưng bà L đang chiếm dụng nên cấp sơ thẩm buộc bà L di dời tài sản để trả lại cho nguyên đơn Hoàng Văn T là phù hợp. Bị đơn kháng cáo yêu cầu được sử dụng phần đất này và thỏa thuận trả giá trị là 2.000.000đ/m^2 nhưng không có căn cứ để chấp nhận.

Tại phiên tòa bị đơn yêu cầu nguyên đơn phải bồi thường về giá trị bồn nước và công trình trên phần đất tranh chấp là thiếu căn cứ. Bởi lẽ, từ ở cấp sơ thẩm bị đơn không có yêu cầu giải quyết vấn đề này, tại cấp phúc thẩm bị đơn yêu cầu là vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu và phạm vi kháng cáo. Do đó, Hội đồng xét xử không xem xét.

[3] Tại phiên tòa bị đơn cũng không cung cấp được chứng cứ gì mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình nên không có căn cứ để chấp nhận

[4] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ là phù hợp đúng quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do bị đơn kháng cáo nhưng không được chấp nhận, nên bị đơn phải chịu án phí dân phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Nghị Quyết số: 326/2016/UBTVQH 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, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Đặng Liên .

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 80/2025/DS-ST ngày 13/6/2025 của Tòa án nhân dân quận Bình Thủy (nay là TAND khu vực 2 – Cần Thơ).

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Buộc bị đơn – bà Đặng L phải có nghĩa vụ di dời bồn nước, các vật dụng đang để lấn chiếm tại phần đất có diện tích ngang 4m x dài 5,15m, thuộc thửa đất 1072, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại khu vực Bình Thường A, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH17033 cấp ngày 10/6/2019, cấp cho ông Hoàng Văn T, để trả lại quyền sử dụng đất cho ông Hoàng Văn T (vị trí lấn chiếm được xác định cụ thể tại Trích đo địa chính số 02/2025 do Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C lập ngày 28/3/2025)

2. Chi phí đo đạc, thẩm định: Bị đơn phải có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn số tiền 6.000.000 đồng (sáu triệu đồng).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu 300.000 đồng; nguyên đơn được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã đóng theo Biên lai thu số 0001161 ngày 22/10/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Bình Thủy (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 2 - Cần Thơ).

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Đặng L phải chịu 300.000 đồng, chuyển 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí bà L đã nộp theo biên lai thu số 0000292 ngày 14 tháng 7 năm 2025 thành án phí phúc thẩm.

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, Điều 7 và Điều 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 pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 05/12/2025).

Nơi nhận:
- VKSND thành phố Cần Thơ;
- TAND Khu vực 5 - Cần Thơ;
- THADS thành phố Cần Thơ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Mạc Thị Chiên

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

CÁC THẨM PHÁN **THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Lê Thị Minh Trang – Phạm Văn Hùng **Mạc Thị Chiên**

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Hậu Giang;
- TAND thị xã Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang;
- Chi cục THADS thị xã Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Mạc Thị Chiên