

Bản án số: 576/2025/DS-PT

Ngày: 11/9/2025

V/v “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*
- *Ranh giới các bất động sản liền kề*”

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: Ông **Phạm Văn Bình**

Các Thẩm phán: 1/- Ông **Trương Hoài Bình**

2/- Ông **Võ Thái Sơn**

- **Thư ký phiên tòa:** Ông **Nguyễn Trí Khương** – Thẩm tra viên 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 ngày 11 tháng 9 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 150/2025/TLPT-DS ngày 16 tháng 6 năm 2025 về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất - Ranh giới các bất động sản liền kề*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 65/2025/DS-ST ngày 08 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ (nay là *Tòa án nhân dân Khu vực 1 – Cần Thơ*) bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 490/2025/QĐ-PT ngày 25 tháng 7 năm 2025 giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Bà **Nguyễn Thị Ái T**, sinh năm 1968.

Địa chỉ: Số F, đường N, phường C, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. Nay là phường H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Bà **Bùi Thị Bích N**, sinh năm 1970. (Có mặt)

Địa chỉ: Số E, đường T, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. **Bị đơn:** Bà **Nguyễn Thị N1**, sinh năm 1941.

Đại diện theo ủy quyền: Bà **Vương Quế H**, sinh năm 1970. (Có mặt)

Cùng địa chỉ: Số B, đường T, phường C, quận N, thành phố Cần Thơ. Nay là phường C, thành phố Cần Thơ.

3. **Người kháng cáo:** Bị đơn **Nguyễn Thị N1**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, khởi kiện bổ sung và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn có đại diện theo ủy quyền trình bày nội dung sau:*

Thửa đất số 454, tờ bản đồ số 62, diện tích 75,17m², tọa lạc tại số B, đường T, phường C, quận N, thành phố Cần Thơ, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BĐ 706775 (Số vào sổ cấp GCN: CH 01592) do Ủy ban nhân dân quận N cấp ngày 05/7/2011 là thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị Ái T. Ngày 08/5/2024, bà T được Ủy ban nhân dân quận N cấp Giấy phép xây dựng số 400/GPXD. Trong quá trình thực hiện việc xây dựng thì phát hiện bà Nguyễn Thị N1, chủ sử dụng thửa đất liền kề có địa chỉ tại số B, đường T, phường C, quận N, thành phố Cần Thơ xây dựng phần tường lấn sang quyền sử dụng đất của bà T có diện tích khoảng 0,414m² (ngang 0,18m x dài 2,30m). Việc xây dựng tường lấn sang quyền sử dụng đất của bà T đã gây thiệt hại nghiêm trọng, làm cho bà T không thể thực hiện việc đào móng, xây dựng công trình nhà theo Giấy phép xây dựng đã được Ủy ban nhân dân quận N cấp. Sau khi xảy ra sự việc, bà T đã đề nghị bà N1 tạo điều kiện để thợ xây di chuyển phần tường cho đúng vị trí ranh đất nhà bà N1, mọi chi phí di dời, xây dựng sẽ do bà T thanh toán. Tuy nhiên, mọi nỗ lực thương lượng, hòa giải với bà N1 đều không thành. Do đó, bà Nguyễn Thị Ái T đã gửi đơn đề nghị Ủy ban nhân dân phường C giải quyết tranh chấp đất đai theo quy định của pháp luật. Ủy ban nhân dân phường C đã tổ chức hòa giải 02 lần, kết quả không thành. Hành vi của bà N1 là trái pháp luật, xâm phạm trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị Ái T.

Vì vậy, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ái T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các nội dung như sau:

- Buộc bà Nguyễn Thị N1 tháo dỡ bức tường xây lấn sang phần đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Nguyễn Thị Ái T, diện tích đất lấn chiếm là 0,2m² theo Bản trích đo địa chính số 119/VPĐKĐĐ ngày 14/01/2025 của Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C, phần tường xây dựng trên đất ngang trước 0,12m, ngang sau 0,15m, dài 1,8m, cao 0,57m.

- Buộc bà Nguyễn Thị N1 chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với việc xây dựng nhà trên thửa đất số 454, tờ bản đồ số 62, diện tích 75,17m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BĐ 706775 (Số vào sổ cấp GCN: CH 01592) do Ủy ban nhân dân quận N cấp ngày 05/7/2011 của bà Nguyễn Thị Ái T.

** Bị đơn Nguyễn Thị N1:*

Mặc dù, đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng không tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nên không rõ ý kiến.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có đơn đề nghị Tòa án không tiến hành hòa giải theo quy định khoản 4 Điều 207 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Do đó, Tòa án quyết định đưa vụ án ra xét xử theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 65/2025/DS-ST ngày 08/4/2025 Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều đã tuyên:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ái T.

- Buộc bà Nguyễn Thị N1 tháo dỡ phần tường xây dựng trên quyền sử dụng đất của nguyên đơn ngang trước 0,12m, ngang sau 0,15m x dài 1,8m, cao 0,57m, trả lại nguyên đơn phần diện tích đất 0,2m², thuộc vị trí (A) theo Bản trích đo địa chính số 119/VPĐKĐĐ ngày 14/01/2025 của Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C (Đính kèm).

- Buộc bà Nguyễn Thị N1 chấm dứt mọi hành vi cản trở trái pháp luật đối với việc xây dựng nhà trên thửa đất số 454, tờ bản đồ số 62, diện tích 75,17m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BĐ 706775 (Số vào sổ cấp GCN: CH 01592) do Ủy ban nhân dân quận N cấp ngày 05/7/2011 của bà Nguyễn Thị Ái T và Bản trích đo địa chính số 119/VPĐKĐĐ ngày 14/01/2025 của Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C.

2. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Bị đơn phải chịu 6.220.460 đồng (Sáu triệu, hai trăm hai mươi nghìn, bốn trăm sáu mươi đồng), do nguyên đơn đã nộp tạm ứng và chi xong nên bà Nguyễn Thị N1 có trách nhiệm hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị Ái T số tiền này.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 08/5/2025, bị đơn (đại diện theo ủy quyền) có kháng cáo đối với bản án sơ thẩm. Nội dung yêu cầu Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ý kiến của đại diện nguyên đơn:

Phần đất nguyên đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân quận N, thành phố Cần Thơ cấp theo Giấy chứng nhận số BĐ706775 (số vào sổ CH1592) vào ngày 05/07/2011 giáp với thửa đất số 455 diện tích 57,3 m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS06204 cấp cho bị đơn ngày 13/07/2018. Ranh đất hai bên thể hiện là một đường thẳng. Qua đo đạc thì phần đất bà T có một đoạn tường của bà N1 lấn sang có kích thước: chiều ngang phía trước 0,12 m, chiều ngang phía sau 0,18 m, dài 1,8 m, cao 0,57 m, diện tích là 0,2 m². Nếu bà N1 có thiện chí thương lượng thì bà T sẽ thống nhất bù đắp chi phí di dời bức tường cho bà N1. Nếu bà N1 không đồng ý thương lượng thì đề nghị Hội đồng xét xử bác đơn kháng cáo của bị đơn và y án sơ thẩm.

Ý kiến của đại diện bị đơn:

Tường nhà của bị đơn có từ trước khi bà T mua đất về cất nhà ở. Lý do là trước đây gia đình của bị đơn xây bồn chứa nước. Nguyên đơn khi xây dựng nhà có sử dụng bức tường này chưa được gia đình bị đơn đồng ý. Hiện nay, gia đình bị đơn đang làm thủ tục chỉnh lý diện tích theo giấy chứng nhận đất của bị đơn vì phần đất này từ khi chồng bị đơn là ông Vương Vi L sử dụng có diện tích 62 m², nhưng khi chuyển quyền sử dụng đất sang bà N1 thì phần đất được cấp giấy chỉ còn là 57,3 m²

(thiếu 4,7 m²). Bị đơn sẽ xin chỉnh lý biến động, đo đạc lại và sẽ khởi kiện để xác định ai lấn chiếm phần đất này. Theo bị đơn thì phần đất mất đi này có một phần là do nguyên đơn lấn chiếm. Vì những lý do trên bị đơn đề nghị bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không đồng ý với bất cứ khoản tiền bù đắp di dời nào của phía nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện Kiểm sát có ý kiến:

- Về thủ tục tố tụng: Tòa án và các đương sự đã thực hiện đúng quy định về quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Bị đơn kháng cáo trong hạn luật định, thuộc trường hợp miễn tạm ứng án phí phúc thẩm nên kháng cáo trên là 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 thửa đất 454 của nguyên đơn giáp với thửa đất 455 của bị đơn. Trong quá trình sử dụng, nguyên đơn cho rằng bị đơn sử dụng đất lấn qua đất của bị đơn với kích thước chiều ngang phía trước 0,12 m, chiều ngang phía sau 0,18 m, dài 1,8 m, cao 0,57 m, diện tích là 0,2 m² thuộc vị trí (A) theo Bản trích đo địa chính số 119/VPĐKĐĐ ngày 14/01/2025 của Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C nên yêu cầu bị đơn trả lại và được Tòa án cấp khu vực chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bị đơn kháng cáo cho rằng nhà của bà N1 xây dựng trước và đã có bức tường làm ranh giữa hai thửa đất nên không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Xét thấy, phần đất của bị đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở thửa 455 có diện tích là 57,3 m², loại đất ODT vào ngày 13/07/2018 giáp ranh với thửa đất của nguyên đơn là thửa 454 có diện tích 75,17 m² thể hiện ranh giới giữa hai thửa đất là một đường thẳng. Tuy nhiên, căn cứ Bản đo địa chính số 119/VPĐKĐĐ ngày 14/01/2025 của Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C thể hiện phần tường của bị đơn lấn sang đất của bà T tại vị trí (A) có diện tích 0,2 m². Từ những phân tích trên thấy rằng kháng cáo của bị đơn yêu cầu công nhận phần đất tranh chấp cho bị đơn là không có căn cứ chấp nhận.

Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 65/2025/DS-ST ngày 08/4/2025 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 1 – Cần Thơ), không chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về thủ tục tố tụng:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn tháo dỡ tường nhà xây dựng trái phép trên phần đất thuộc quyền sử dụng đất của nguyên đơn. Phần đất tranh chấp trên thuộc địa bàn của quận N, thành phố Cần Thơ (nay là phường C, thành phố Cần Thơ). Cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật của vụ kiện là “*Tranh chấp ranh giới*

giữa các bất động sản liền kề” theo quy định tại các Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 là có căn cứ.

Bị đơn kháng cáo trong hạn luật định là hợp lệ về mặt hình thức.

[2] Về nội dung vụ án và kháng cáo của đương sự:

[2.1] Xét kháng cáo của phía bị đơn: Do ở giai đoạn sơ thẩm, phía bị đơn vắng mặt nên không cung cấp được chứng cứ, không có yêu cầu phản tố. Ở giai đoạn phúc thẩm: Phía bị đơn có cung cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà của ông Vương Vi L (chồng của bị đơn) để chứng minh phần đất của bị đơn là từ ông Vương Vi L chuyển sang cho bị đơn thì diện tích có giảm từ 62 m² chỉ còn 57,3 m² (giảm 4,7 m²). Phía bị đơn cho rằng đang làm thủ tục đo đạc, chỉnh lý lại để xác định yêu cầu khởi kiện đòi lại phần đất đã bị biến động giảm diện tích, trong đó một phần là do phía nguyên đơn lấn chiếm.

[2.2] Tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử đã tạo điều kiện cho các bên thỏa thuận thương lượng vì phần đất tranh chấp chỉ là một phần tường có chiều ngang phía trước là 0,12 m, chiều ngang phía sau là 0,18 m, dài 1,8 m, cao 0,57 m, diện tích là 0,2 m², giá trị phần đất, tường có tranh chấp không lớn. Tại phiên tòa, nguyên đơn có thiện chí thương lượng hỗ trợ chi phí di dời bức tường nhưng phía bị đơn không đồng ý, vẫn kiên quyết yêu cầu Hội đồng xét xử xem xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn theo quy định của pháp luật.

[2.3] Xét thấy: Phần đất hai bên liền kề với nhau và đều đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Qua kiểm tra hình thể hai thửa đất 454 của nguyên đơn và 455 của bị đơn tiếp giáp nhau là một đường thẳng. Phần tường nhà của bị đơn xây qua đã nằm trên phần đất thuộc quyền sử dụng đất của nguyên đơn. Các căn cứ về quá trình sử dụng đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho thấy khi bị đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là năm 2018, trong khi nguyên đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là từ năm 2011. Nên chưa có căn cứ cho rằng nguyên đơn sử dụng tường nhà là thuộc đất của bị đơn. Ranh giới hai phần đất tiếp giáp nhau trên giấy của các đơn thể hiện là một đường thẳng. Việc bị đơn cho rằng đất bị đơn có biến động giảm diện tích, nhưng trên thực tế phía bị đơn cũng chưa đo đạc, chỉnh lý để xác định đúng diện tích cho phía bị đơn. Do phía bị đơn không có phản tố trong giai đoạn sơ thẩm nên vấn đề này nếu có phát sinh tranh chấp sẽ được giải quyết thành một vụ kiện khác.

Do đó cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Bị đơn kháng cáo nhưng chưa cung cấp được chứng cứ chứng minh yêu cầu kháng cáo của mình là có căn cứ nên chưa có cơ sở để chấp nhận. Từ những phân tích trên Hội đồng xét xử xét thấy quan điểm của đại diện kiểm sát tại phiên tòa là phù hợp nên thống nhất chấp nhận.

[3] Những phần khác của bản sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- 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, lệ phí Tòa án,

Tuyên xử:

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 65/2025/DS-ST ngày 08/4/2025 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 1 – Cần Thơ).

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ái T.

Buộc bà Nguyễn Thị N1 tháo dỡ phần tường xây dựng trên quyền sử dụng đất của nguyên đơn ngang trước 0,12m, ngang sau 0,15m x dài 1,8m, cao 0,57m, trả lại nguyên đơn phần diện tích đất 0,2m², thuộc vị trí (A) theo Bản trích đo địa chính số 119/VPĐKĐĐ ngày 14/01/2025 của Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C (Đính kèm).

Buộc bà Nguyễn Thị N1 chấm dứt mọi hành vi cản trở trái pháp luật đối với việc xây dựng nhà trên thửa đất số 454, tờ bản đồ số 62, diện tích 75,17m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BĐ 706775 (Số vào sổ cấp GCN: CH 01592) do Ủy ban nhân dân quận N cấp ngày 05/7/2011 của bà Nguyễn Thị Ái T và Bản trích đo địa chính số 119/VPĐKĐĐ ngày 14/01/2025 của Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C.

2. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Bị đơn phải chịu 6.220.460 đồng (Sáu triệu hai trăm hai mươi nghìn bốn trăm sáu mươi đồng). Do nguyên đơn đã nộp tạm ứng và chi xong nên bà Nguyễn Thị N1 có trách nhiệm hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị Ái T số tiền này.

3. Về án phí dân sự

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn bà Nguyễn Thị N1 được miễn nộp toàn bộ án phí phải chịu.

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ái T được nhận lại 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu số 00001502 ngày 21/6/2024 và Biên lai thu số 0005739 ngày 26/02/2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 1 – Cần Thơ).

3.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bị đơn được miễn.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (11/9/2025).

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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, 7a, 7b và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND Thành phố. Cần Thơ;
- TAND Khu vực 1 – Cần Thơ;
- Phòng THADS Khu vực 1 – Cần Thơ;
- Lưu: HS, VP.

(Đã ký)

Phạm Văn Bình