

**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: 142/2025/DS-PT

Ngày 28/3/2025

*“V/v tranh chấp ranh giới giữa các
bất động sản liền kề”.*

**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 Võ Bảo Anh

Các Thẩm phán:

Ông Nguyễn Văn Hải

Bà Nguyễn Thị Trang Thu

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Phong Lan – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ: Ông Bùi Trung Nam - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 28 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 594/2024/TLPT-DS ngày 30 tháng 12 năm 2024 về tranh chấp *“ranh giới giữa các bất động sản liền kề”*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 137/2024/DS-ST ngày 16 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 594/2025/QĐ-PT ngày 10 tháng 3 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Bà Nguyễn Thị Hồng H, sinh năm 1949 (có mặt).

1.2. Ông Nguyễn Cao T, sinh năm 1964;

Cùng địa chỉ: Số B khu V, xóm L, phường B, quận B, thành phố Cần Thơ;

1.3. Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1953; Địa chỉ: Số B khu V, xóm L, phường B, quận B, thành phố Cần Thơ;

1.4. Ông Nguyễn Hồng Đ, sinh năm 1959; Địa chỉ: Số B, tổ D, khu vực 1, xóm L, phường B, quận B, thành phố Cần Thơ;

1.5. Ông Trần Đức D, sinh năm 1961; Địa chỉ: Số B khu V, xóm L, phường B, quận B, thành phố Cần Thơ

Ông T, bà Phước, ông Đ và ông D cùng ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Hồng H tham gia tố tụng (*Văn bản ủy quyền ngày 05/4/2023*).

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn:* Luật sư Phạm Duy Huy P1 - Văn phòng luật sư Phạm Khắc P2 thuộc Đoàn luật sư thành phố C; Địa chỉ: Số A L, khu V, phường T, quận B, thành phố Cần Thơ (có mặt).

2. *Bị đơn:*

2.1. Bà **Nguyễn Thị P3**, sinh năm 1955 (Có mặt)

2.2. Bà **Phạm Thị Vân K**, sinh năm 1981 (Xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số I khu V, phường B, quận B, thành phố Cần Thơ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Nguyễn Thị Kim Y – Trưởng Chi nhánh Công ty L1, thuộc Đoàn Luật sư thành phố C (có mặt).

* Người kháng cáo: Bị đơn bà Nguyễn Thị P3.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồng H, đồng thời là đại diện theo ủy quyền cho các đồng nguyên đơn khác trình bày và yêu cầu:*

Bà Nguyễn Thị Hồng H, bà Nguyễn Thị P, ông Nguyễn Hồng Đ, ông Nguyễn Cao T, ông Trần Đức D (Người thừa kế của bà Nguyễn Thị Hồng C) là những người thừa kế thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ Ngô Thị Á (sinh năm 1922, mất 2016). Khi còn sống, cụ Á là chủ sử dụng, đứng tên trên Sổ mục kê đất đai đối với thửa đất 76, tờ bản đồ 33, diện tích 86m² (NTD) tọa lạc tại đường L, phường B, quận B, thành phố Cần Thơ. Năm 2011, Nhà nước nâng cấp, mở rộng hẻm, các hộ dân bị ảnh hưởng trong đó có gia đình bà P3. Sau khi tiến hành nâng cấp mở rộng đường thì gia đình bà P3, bà K đã xây dựng và lấn chiếm qua phần đất của gia đình nguyên đơn diện tích khoảng 12,7m².

Gia đình nguyên đơn nhiều lần yêu cầu bà P3, bà K tháo dỡ công trình đã xây dựng để trả lại phần đất lấn chiếm nhưng bị đơn không thực hiện. Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu giải quyết:

Buộc bị đơn có trách nhiệm tháo dỡ công trình đã xây dựng trái phép trên đất do lấn chiếm của nguyên đơn để giao trả lại diện tích đất theo kết quả đo đạc tại Bản trích đo địa chính số: 1046/TTKTTNMT ngày 15/9/2023 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C (nay là Văn phòng Đ1) là 10,0m² (vị trí C) thuộc thửa đất 76, tờ bản đồ 33, diện tích 86m² (NTD) tọa lạc tại đường L, phường B, quận B, thành phố Cần Thơ. Đồng thời nguyên đơn đồng ý tự nguyện hỗ trợ cho bà P3 chi phí di dời số tiền theo Biên bản định giá ngày 16/5/2023 là 1.701.000 đồng.

Nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện đối với phần đất tại vị trí B, diện tích 04m² theo Bản trích đo địa chính nêu trên do bà K không có sử dụng phần đất này.

- Bị đơn bà Nguyễn Thị P3 trình bày:

Nguồn gốc phần đất bà quản lý, sử dụng là do cha mẹ của bà sử dụng từ năm 1970 để lại. Trên Sổ mục kê, bà đứng tên chủ sử dụng thửa đất 75, tờ bản đồ 33, diện tích 174,2m²(T). Đến nay, bà vẫn chưa thực hiện thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất này. Trên thửa đất 75, bà có cho gia đình bà Phạm Thị Vân K, bà Phan Thị Phụng H1 (bà K và bà H1 là con của bà) một phần đất để sinh sống. Bà P3 vẫn sử dụng đúng diện tích đất của bà, không lấn chiếm đất như nguyên đơn trình bày.

Ngoài ra, bà còn trình bày, vào thời điểm Nhà nước tiến hành mở rộng con hẻm, bà có hiến đất làm đường nhưng không biết diện tích bao nhiêu. Sau đó bà mới xây dựng thêm nhà tạm trên phần đất còn lại của gia đình (phần đất đang có tranh chấp) để sinh hoạt, nấu ăn. Hiện nay, nhà tạm này chỉ một mình bà quản lý, sử dụng. Phần đất còn lại của thửa đất 75 hiện nay có nhà của gia đình bà K và bà H1 đang sinh sống, cụ thể theo đo đạc thực tế gia đình bà K đang sử dụng diện tích **43m²**, gia đình của bà H1 sử dụng diện tích **72,6m²**. Đối với diện tích tại vị trí A (theo Bản trích đo địa chính số 1046/TTKTTNMT) trước đây là đường nước, không thuộc về thửa đất của bà kê khai trên Sổ mục kê và hai bên cũng không ai sử dụng. Diện tích đất tại vị trí B (Bản trích đo địa chính số 1046/TTKTTNMT) là của gia đình bà H, bà không có sử dụng. Đất của bà sử dụng hiện nay còn thiếu so với Sổ mục kê, bà không có lấn chiếm đất nên không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Bị đơn bà Phạm Thị Vân K trình bày:

Bà là con ruột của bà P3, hiện gia đình bà đang sinh sống tại thửa đất số 75 của bà P3 là chủ sử dụng. Gia đình bà không có lấn chiếm đất của các nguyên đơn nên không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 137/2024/DS-ST ngày 16 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Bình Thủy, đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồng H, bà Nguyễn Thị P, ông Nguyễn Hồng Đ, ông Nguyễn Cao T, ông Trần Đức D đối với bị đơn bà Nguyễn Thị P3.

Bà Nguyễn Thị P3 trả lại cho các nguyên đơn phần đất tại vị trí C, diện tích 10m². Vị trí, kích thước phần đất thể hiện theo Bản trích đo địa chính số 1046/TTKTTNMT ngày 15/9/2023 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường thành phố C.

Bà Nguyễn Thị P3 phải tháo dỡ, di dời nhà tạm có cấu trúc trệt, cột BTCT, mái tole, tường xây gạch, vách tole, không trần, nền gạch Cerame diện tích xây dựng 12,64m² trên phần đất tranh chấp tại vị trí C.

Ghi nhận việc nguyên đơn tự nguyện hỗ trợ di dời cho bị đơn bà Nguyễn Thị P3 số tiền 1.701.000 đồng (Một triệu bảy trăm lẻ một nghìn đồng).

(Đính kèm Bản trích đo địa chính số 1046/TTKTTNMT ngày 15/9/2023 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường thành phố C).

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn đối với bị đơn bà Phạm Thị Vân K.

3. Chi phí thẩm định, đo đạc và định giá: 12.000.000 đồng (Mười hai triệu đồng). Nguyên đơn đã nộp tạm ứng chi phí nêu trên tại Tòa án.

Bị đơn phải chịu chi phí này và có trách nhiệm hoàn lại cho các nguyên đơn số tiền 12.000.000 đồng (Mười hai triệu đồng).

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn ông Nguyễn Cao T được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0002995 ngày 09/02/2023 của Chi cục thi hành án dân sự quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.

Bị đơn được miễn án phí do thuộc trường hợp người cao tuổi.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về quyền kháng cáo của đương sự theo quy định.

Ngày 17/9/2024, bị đơn bà Nguyễn Thị P3 kháng cáo, đề nghị cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án theo hướng: sửa bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn vẫn giữ nguyên kháng cáo, còn nguyên đơn không đồng ý.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn phát biểu quan điểm tranh luận: Bà H1 (con bà P3) đang sử dụng một phần thửa đất số 75 nên cấp sơ thẩm không đưa bà H1 vào tham gia tố tụng là thiếu sót. Chưa xác định phần đất vị trí A, diện tích 5,4m² theo Bản trích đo địa chính do ai đang sử dụng. Đất của bị đơn bị thiếu diện tích, nếu cộng phần đất tranh chấp 10m² cho nguyên đơn thì nguyên đơn thừa đất. Năm 2015 khi bị đơn đến sửa chữa lại căn nhà thì mới phát sinh tranh chấp, còn trước đó thì không có ai tranh chấp. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn phát biểu quan điểm tranh luận: Xác định cấp sơ thẩm đã xem xét đánh giá đầy đủ, toàn diện chứng cứ và quyết định chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp. Bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh đất tranh

chấp là của bị đơn nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

* Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

- Về hình thức kháng cáo: Bị đơn kháng cáo còn trong thời hạn và được miễn đóng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên hợp lệ về mặt hình thức.

- Xét về nội dung kháng cáo: Kiểm sát viên phân tích các tình tiết của vụ án, các tài liệu, chứng cứ được thu thập thể hiện trong hồ sơ, xác định cấp sơ thẩm quyết định chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp. Bị đơn kháng cáo không có cơ sở chấp nhận nên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 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:

[1] Căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì đây là vụ án dân sự về “*tranh chấp ranh giới giữa các bất động sản liền kề*”, Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết là có căn cứ, đúng thẩm quyền.

[2] Xét kháng của bị đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Nguyên đơn sử dụng thửa đất số 76 do cụ Ngô Thị Ả (chết năm 2016) kê khai trên Sổ mục kê đất đai diện tích 86m² (NTD). Còn bị đơn bà Nguyễn Thị P3 kê khai đứng tên trên Sổ mục kê thửa đất số 75, diện tích 174,2m² (T). Cho đến nay, các chủ sử dụng các thửa đất này vẫn chưa đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Các đương sự không thống nhất việc xác định ranh giới nên phát sinh tranh chấp. Cấp sơ thẩm thành lập Hội đồng xem xét, thẩm định tại Bản trích đo địa chính số 1046/TTKTTNMT ngày 15/9/2023 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C và Bản trích đo địa chính số: 582/VPĐKĐĐ ngày 20/8/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ1, thể hiện như sau:

Thửa đất 75, diện tích sử dụng thực tế là **115,6m²**, trong đó: Các con của bà P3 là bà Phạm Thị Vân K đang sử dụng 43m² và bà Phạm Thị Phương H2 là 72,6m². Cộng phần đất tranh chấp tại vị trí C, diện tích 10m² vào thửa 75 thì thửa đất này còn thiếu 48,6m² [174,2m² - (115,6m² + 10m²)] so với Sổ mục kê. Như vậy, cấp sơ thẩm đã đo đạc toàn bộ diện tích đất thửa 75, xác định bà P3 sử dụng một phần diện tích 72,6m² nhưng không ngay vị trí tranh chấp nên việc bà P3 không tham gia tố tụng cũng không làm ảnh hưởng việc giải quyết tranh chấp giữa nguyên đơn với bị đơn (phần đất tại vị trí C, 10m²).

Thửa đất 76, diện tích thực tế sử dụng là **75,3m²** (theo Bản trích đo địa chính số 1046/TTKTTNMT ngày 15/9/2023, bao gồm: 5,4m² tại vị trí D hiện

ông L đang sử dụng theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số: 66/2022/QĐST-DS ngày 15/8/2022 của Tòa án nhân dân quận Bình Thủy và vị trí B, diện tích 4m^2 hai bên xác định là do nguyên đơn sử dụng). Như vậy, thửa đất số 76 vẫn còn thiếu $10,7\text{m}^2$ ($86\text{m}^2 - 75,3\text{m}^2$) so với diện tích trên Sổ mục kê.

[3] Tuy nhiên, cũng theo ghi nhận tại Bản trích đo địa chính số 1046 nêu trên thì phần đất $5,4\text{m}^2$ tại vị trí A là đường nước (hiện trạng đã được sang lấp bằng phẳng sau khi mở rộng hẻm) nằm giữa hai thửa đất 75 và 76 và các bên không ai sử dụng, thống nhất không có tranh chấp. Như vậy, có cơ sở xác định đường nước này dùng để phân chia ranh giới giữa hai thửa đất 75 của nguyên đơn và thửa 76 của bị đơn sử dụng. Đất tranh chấp do bị đơn bà P3 sử dụng tại vị trí C, diện tích 10m^2 là đã lấn qua khỏi đường nước làm ranh giới (tại vị trí A) giữa hai bên. Vì vậy, có căn cứ xác định, bị đơn sử dụng đất tranh chấp tại vị trí C là thuộc một phần thửa đất số 76 của gia đình nguyên đơn.

[4] Bên cạnh đó, theo Bản đồ địa chính năm 1999 (trước khi mở rộng hẻm) đính kèm Công văn số 835/CNVPĐKĐĐ ngày 06/7/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Đ1 (Bút lục A, 130) và Bản đồ địa chính của Ban quản lý dự án và Phát triển quỹ đất quận B (sau khi mở rộng hẻm, Bút lục 150) để đối chiếu hình thể của thửa đất 75, thì thửa đất 75 của bà P3 bị ảnh hưởng một phần, điều này cũng phù hợp với lời khai của bà P3 về việc bà có hiến một phần đất thửa 75 khi Nhà nước thực hiện dự án mở rộng hẻm. Và đó cũng là nguyên nhân làm cho thửa đất 75 bị giảm diện tích. Đồng thời, ranh đất giữa các thửa 75 và 76 theo Bản đồ địa chính sau khi mở rộng hẻm là đường thẳng. Vì vậy, nếu xác định phần đất tranh chấp tại vị trí C (có hình chữ L) thuộc quyền sử dụng của bị đơn thì thửa đất 75 và 76 có cạnh tiếp giáp là đường gấp khúc nhiều đoạn, như vậy là không phù hợp về hình thể của các thửa đất.

[5] Từ những vấn đề phân tích nêu trên thấy rằng, việc bị đơn bà P3 xây dựng nhà tạm, cột BTCT, mái tole, tường xây gạch, vách tole, không trần, nền gạch Cerame trên phần đất tranh chấp, diện tích 10m^2 tại vị trí C là lấn chiếm sang một phần thửa đất 76 của gia đình nguyên đơn như án sơ thẩm nhận định và quyết định là phù hợp. Bị đơn kháng cáo đề nghị bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có cơ sở để chấp nhận. Lời khai của bà Nguyễn Thị X theo “Tờ tường trình” ngày 28/3/2025 do bị đơn cung cấp ở giai đoạn phúc thẩm cũng không có giá trị chứng minh đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của bị đơn.

[6] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát phúc thẩm tại phiên tòa về việc đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bị đơn là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của bị đơn không có căn cứ chấp nhận nên phải chịu án phí. Tuy nhiên, do bà P3 là người cao tuổi nên được miễn theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Tuyên xử:

1/. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị P3. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 137/2024/DS-ST ngày 16 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.

2/. Về án phí dân sự phúc thẩm: Miễn cho bà Nguyễn Thị P3.

3/. Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày được tuyên án.

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 các Điều 6, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND TP.Cần Thơ;
- Chi Cục THADS Q.Bình Thủy;
- TAND Q.Bình Thủy;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Võ Bảo Anh