

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH SÓC TRĂNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **59/2025/DS-PT**

Ngày: 04 - 03 - 2025

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất
về ranh đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hồ Văn Phụng.

Các Thẩm phán: Bà Tôn Thị Thanh Thúy.

Ông Nguyễn Hoàng Thành.

- Thư ký phiên tòa: Ông Đinh Quốc Thanh- Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Ông Sơn Cuol - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 24/02 và ngày 04 tháng 03 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 05/2025/TLPT-DS ngày 09 tháng 01 năm 2025 về việc tranh chấp về ranh giới quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 79/2024/ DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 37/2025/QĐ-PT ngày 20 tháng 01 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 49/2025/QĐPT-DS, ngày 13 tháng 02 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Đặng Văn N, sinh năm 1962. Địa chỉ: B Ấp C, thị trấn L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng. (Có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Bạch Sỹ C và luật sư Bạch Sỹ B – Văn phòng L1, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh S; địa chỉ: 1 T, phường B, thành phố S (Có mặt).

2. Bị đơn: 2.1. Ông Đặng Quốc T, sinh năm 1942; 2.2. Bà Nguyễn Thị H. Cùng địa chỉ: Ấp C, thị trấn L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng (Vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của các bị đơn: Ông Đặng Quốc B1, sinh năm: 1976; Địa chỉ: B Ấp C, thị trấn L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng. (Theo hợp đồng ủy quyền ngày 22/3/2024) (Có mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Đặng Quốc B1, sinh năm: 1976. (Có mặt).

3.2. Bà Nguyễn Thị Thúy K, sinh năm: 1979. (Vắng mặt).

3.3. Bà Đặng Yến T1, sinh năm: 2002. (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: B Ấp C, thị trấn L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng.

3.4. Bà Dương Kim N1, sinh năm: 1962. (Vắng mặt). Địa chỉ: Ấp C, thị trấn L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng.

4. Người kháng cáo: Ông Đặng Văn N là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

** Theo đơn khởi kiện đề ngày 06/6/2023 cũng như tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:*

Nguồn gốc thửa đất số 117, tờ bản đồ số 42, diện tích 97,4m² và căn nhà cấp 04 trên đất, tọa lạc tại ấp C, thị trấn L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng do ông Đặng Văn N và bà Dương Kim N1 chuyển nhượng của bà Bùi Kim U vào khoảng năm 2004, đã được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 810660 cho ông Đặng Văn N và bà Dương Kim N1 vào ngày 09/9/2015. Sau khi chuyển nhượng nhà và đất của bà U, ông N và bà N1 sử dụng ổn định không ai tranh chấp, đến khoảng tháng 4 năm 2022, thì gia đình ông Đặng Quốc T (hộ giáp ranh) tiến hành sửa chữa nhà và đã xây dựng lấn sang phần đất của ông N, cụ thể là phần mái tôn và phần tường xây đã lấn sang và đè lên phần cột và ô văng phía trước nhà của ông N thì hai bên mới phát sinh tranh chấp, sự việc được chính quyền địa phương giải quyết, nhưng tại phiên hòa giải cơ sở, bên ông Đặng Quốc T không tham gia.

Nguyên đơn thống nhất giá trị tài sản tranh chấp là 40.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, ông Đặng Văn N thống nhất theo kết quả đo đạc thực tế ngày 09/01/2024 và xin thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, theo đó ông N yêu cầu ông T và bà H trả lại phần đất lấn chiếm có diện tích đo đạc thực tế 0,1m² nằm trong thửa đất số 117, tờ bản đồ số 42, diện tích 97,4m², tọa lạc tại Ấp C, thị trấn L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng. Buộc ông Đặng Quốc T phải tháo dỡ phần công trình xây dựng lấn sang phần đất nói trên của ông tính từ bảng hiệu Công ty Q trở ra lộ. Buộc ông Đặng Quốc T khôi phục lại tình trạng ban đầu khoảng trống đối với phần bề mặt của cột bê tông phía trước để không làm ảnh hưởng xấu đến kết cấu cốt thép của ngôi nhà của ông N.

** Tại văn bản ghi ý kiến lập ngày 11/10/2023 và tại phiên tòa đại diện ủy quyền của bị đơn, đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Quốc B1 trình bày: Nguồn gốc thửa đất số 385 (cũ), tờ bản đồ số 01 (cũ), diện tích 147,8m², tọa lạc tại ấp C, thị trấn L là của ông Đặng Quốc T và bà Nguyễn Thị H, đã được Ủy ban nhân dân tỉnh S cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số hồ sơ gốc 122 cho ông T và bà H1 vào ngày 19/3/2002.*

Bị đơn thống nhất theo kết quả đo đạc thực tế theo Phiếu xác nhận hiện trạng thửa đất ngày 09/01/2024 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L, tỉnh Sóc Trăng và thống nhất giá trị tài sản tranh chấp là 40.000.000 đồng.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn không đồng ý, vì bị đơn không có lấn đất và sử dụng đúng đối với phần diện tích được cấp.

** Đối với bị đơn bà Nguyễn Thị H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thúy K, bà Đặng Yến T1: Kể từ khi thụ lý vụ án, Tòa án đã tiến hành tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho các đương sự, nhưng các đương sự không có ý kiến phản hồi đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và cũng không tham dự theo các giấy triệu tập của Tòa án. Do đó, Tòa án căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ để giải quyết vụ án.*

** Tại đơn đề nghị xét xử vắng mặt, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Dương Kim N1 trình bày: Bà có nhận được Giấy triệu tập của Tòa, nhưng do bận công việc nên không thể tham dự được. Trong quá trình Tòa án thụ lý, bà đã cung cấp đầy đủ chứng cứ, nên vẫn giữ nguyên ý kiến và sẽ không thay đổi bất cứ vấn đề gì.*

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 79/2025/ DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2024 và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án số 44/QĐ-SCBSBA ngày 15/11/2024 cùng của Tòa án nhân dân huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng đã quyết định: Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165; Điều 244; Điều 271, khoản 1 Điều 273 và khoản 1 Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 158, Điều 163, Điều 164, Điều 174, Điều 175 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 166; Điều 170, Điều 203 Luật đất đai năm 2013; điểm d khoản 1 Điều 12, khoản 1, khoản 3 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Điều 26 Luật thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, về việc yêu cầu bị đơn ông Đặng Quốc T, bà Nguyễn Thị H trả lại phần diện tích đất đã lấn chiếm là 0,1m² (không phải một mét vuông) nằm trong thửa đất số 117, tờ bản đồ số 42, diện tích 97,4m², tọa lạc tại Ấp C, thị trấn L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng. Phần đất có tứ cận:

+ Hướng Đông giáp phần đất của ông Đặng Quốc T và bà Nguyễn Thị H hiện đang do ông Đặng Quốc B1 quản lý có số đo 1,32m;

+ Hướng Tây: giáp phần đất do ông Đặng Văn N quản lý, sử dụng có số đo 1,32m.

+ Hướng Nam: giáp hẻm chung giữa ông Đặng Văn N và bị đơn có số đo: 0,05m + 0,07m.

+ Hướng bắc: giáp lề lộ có số đo 0,04m.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn tháo dỡ phần công trình xây dựng trên đất gồm có 01 cột có diện tích 0,2m x 0,2m x 3,46m (cao) (cột của căn nhà chính), 1 bức tường xây bằng gạch ống dài 1,12m, cao 3,46m để khôi phục lại tình trạng ban đầu.

Ông Đặng Quốc T và bà Nguyễn Thị H có trách nhiệm di dời phần thanh sắt (Nằm ngoài phần đất tranh chấp) được gắn dưới biển hiệu vượt quá ranh giới theo chiều thẳng đứng của thửa đất 385 (cũ), tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại Ấp C, thị trấn L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng.

Ngoài ra, bản án dân sự sơ thẩm còn tuyên về chi phí thẩm định; án phí sơ thẩm và thông báo quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định pháp luật.

* Ngày 7/10/2024, nguyên đơn ông Đặng Văn N có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm nêu trên và cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm chưa đánh giá chứng cứ khách quan và nhận định của Tòa án chứng cứ thực tế chưa chính xác, nên gây ảnh hưởng đến quyền và lợi hợp pháp của ông trong bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Đặng Văn N không rút lại đơn khởi kiện và vẫn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Tại phiên tòa cấp phúc thẩm, Luật sư của các nguyên đơn cho rằng việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà U ngày 29/11/2004 thì cạnh hướng Đông của bà có cạnh lùi ra ở phía sau 0,37m, đến khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N ngày 09/9/2015 thì cạnh hướng Đ không còn lùi ra ở phía sau 0,37m và yêu cầu Tòa án thẩm định lại, nếu không thì sửa án theo hướng chấp nhận kháng cáo của đơn nguyên, vì nguyên đơn được cấp giấy là hợp pháp.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng về việc tuân thủ, chấp hành pháp luật tố tụng của người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm. Về nội dung vụ án, Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Đặng Văn N và căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra các chứng cứ tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng, ý kiến phát biểu và đề nghị của Kiểm sát viên và những người tham gia tố tụng, Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng:

[1] Người kháng cáo, nội dung và hình thức đơn kháng cáo, thời hạn kháng cáo là đúng theo quy định tại các điều 271, 272 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, nên kháng cáo của nguyên đơn ông Đặng Văn N là hợp lệ và đúng theo luật định.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, các bị đơn ông Đặng Quốc T và bà Nguyễn Thị H đều vắng mặt nhưng có người đại diện tham gia phiên tòa; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Dương Kim N1, bà Nguyễn Thị Thúy K và bà Đặng Yến T1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không lý do; việc vắng mặt của họ cũng không ảnh hưởng đến việc xét xử. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, tiến hành xét xử vụ án.

Về nội dung:

[3] Xét kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm nêu trên và nguyên đơn ông Đặng Văn N cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm chưa đánh giá chứng cứ khách quan và nhận định của Tòa án chứng cứ thực tế chưa chính xác, nên gây ảnh hưởng đến quyền và lợi hợp pháp của ông trong bản án sơ thẩm. Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ thì Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm đã nhận định thì **nhận thấy:**

[3.1] Tại phiên tòa, các đương sự thống nhất phần đất tranh chấp qua đo đạc thực tế có diện tích 0,1m² theo Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất lập

ngày 09/01/2024 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L, tỉnh Sóc Trăng. Phần đất có diện tích và tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp phần đất của ông Đặng Quốc T và bà Nguyễn Thị H hiện đang do ông Đặng Quốc B1 quản lý có số đo 1,32m;

- Hướng Tây: giáp phần đất do ông Đặng Văn N quản lý, sử dụng có số đo 1,32m.

- H: giáp hẻm chung giữa ông Đặng Văn N và bị đơn có số đo: 0,05m + 0,07m.

- Hướng bắc: giáp lề lộ có số đo 0,04m.

[3.2] Tại biên bản xem xét lại hiện trạng thửa đất ngày 29/7/2024:

[3.2.1] Phần căn nhà của nguyên đơn được xây cất trên 30 năm, có kết cấu 1 trệt 1 lầu; Nhà trệt có chiều ngang 4,85m, chiều dài hết đất; Tầng lầu có chiều ngang 4,92m, chiều dài hết đất theo kết quả đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L, tỉnh Sóc Trăng.

[3.2.2] Phần căn nhà của bị đơn hiện đang do ông Đặng Quốc B1 quản lý, sử dụng, phần tranh chấp có kết cấu nhà phụ có mái che phía trước có chiều ngang 5,36m, chiều dài 1,32m.

Căn nhà chính có chiều ngang 5,28m, chiều dài hết đất theo kết quả đo đạc của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện L, tỉnh Sóc Trăng.

[3.2.3] Phần tranh chấp có chiều ngang 0,04m; chiều dài 1,32m, trong đó có 01 cột có diện tích 0,2m x 0,2m x 3,46m (cao) (cột của căn nhà chính), 1 bức tường xây bằng gạch ống dài 1,12m, cao 3,46m.

Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 09/01/2024 có sự sai sót về số đo của bức tường trên phần đất tranh chấp. Phần nhà phụ phía trước có mái che theo ông B1 trình bày do ông B1 xây cất năm 2022. Còn căn nhà chính sử dụng từ trước đến nay không thay đổi.

Phần đất đang tranh chấp hiện do ông Đặng Quốc B1, bà Nguyễn Thị Thúy K và bà Đặng Yến T1 (là con trai và con dâu của bị đơn) đang quản lý, sử dụng.

[4] Xét yêu cầu của nguyên đơn ông Đặng Văn N thì nhận thấy:

[4.1] Từ khi ông Đặng Văn N chuyển nhượng phần đất và căn nhà thuộc thửa đất số (388 cũ) nay 117 của bà Bùi Kim U thì căn nhà của ông N và căn nhà trên thửa đất số 385 (cũ) của ông Đặng Văn T2 sử dụng và hai bên không ai tranh chấp, đến khoảng năm 2022, khi ông B1 xây dựng lại vách tường mặt tiền phía trước nhà thì phát sinh tranh chấp, ông N đã yêu cầu chính quyền địa phương giải quyết nhưng không thành.

[4.2] Theo chứng cứ có trong hồ sơ, tại thời điểm năm 2002 khi cơ quan chuyên môn tiến hành đo đạc để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà ở và đất ở cho ông Đặng Quốc T thì bà Bùi Kim U (chủ đất cũ của ông Đặng Văn N) thống nhất ký tên vào biên bản xác minh ngày 25/02/2002 về nguồn gốc, hiện trạng cấu trúc, diện tích căn nhà và Ủy ban nhân dân tỉnh S đã cấp giấy chứng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 122 cho ông Đặng Quốc T và bà Nguyễn Thị H vào ngày 19/3/2002 đối với thửa đất số 385 (cũ) với diện tích là 147,8m².

[4.3] Đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện L là Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện L đã có văn bản trả lời việc Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 117 là đúng trình tự và thủ tục quy định. Đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân tỉnh S là Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cung cấp thông tin: Việc Ủy ban nhân dân tỉnh S cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở (gọi tắt là Giấy chứng nhận) số 58010, cấp ngày 19/3/2002 cho ông Đặng Quốc T và bà Nguyễn Thị H là đúng theo quy định tại thời điểm cấp giấy chứng nhận nên ông T, bà H, bà N1 và ông N có đầy đủ quyền của người sử dụng đất và phải thực hiện đúng nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định tại Điều 166 và Điều 170 Luật đất đai năm 2013.

[5] Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 09/01/2024 (bút lục số 76 đến 83) thì số liệu đo đạc thực tế theo sự chỉ ranh của nguyên đơn, bị đơn và có xác nhận của tứ cận như sau:

[5.1] Đối với thửa đất số 117 của ông N và bà N1 đang quản lý, sử dụng:

- H: Giáp phần đất đang tranh chấp, có số đo 1,32m + hẻm chung có số đo 15,97m + Giáp phần đất của bà Lý Thị Ú có số đo 0,32m + 3,45m.

- Hướng T3: Giáp lối đi chung có số đo 15,29m và giáp phần đất của bà Phan Thị Ngọc L có số đo 4,01m và 1,05m.

- Hướng Nam: Giáp phần đất của bà Phan Thị Ngọc L có số đo 2,25m và phần đất của bà Trương Thị Kim N2 nay là Trương Minh N3 có số đo 2,72m.

- Hướng B2: Giáp lề lộ có số đo 4,86m.

Diện tích $98,3m^2$ là chênh lệch thừa $0,9m^2$ so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp.

[5.1.1] Tại Công văn số 13/PTNMT ngày 22/5/2024, Phòng Tài nguyên và môi trường huyện L, tỉnh Sóc Trăng cung cấp thông tin đối với thửa đất số 117 (do ông Đặng Văn N quản lý, sử dụng): Qua đo đạc thực tế phần đất thuộc thửa 117, tờ bản đồ số 42, tọa lạc tại Ấp C, thị trấn L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng có diện tích $98,3m^2$ so với diện tích được cấp là $97,4m^2$ (có sự chênh lệch $98,3m^2 - 97,4m^2 = 0,9m^2$). Lý do có sự chênh lệch này là do số đo các cạnh thửa đất theo giấy chứng nhận và số đo hiện trạng theo Kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất có sự chênh lệch nhau.

[5.1.2] Theo công văn số 236/CNLP ngày 27/6/2024, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L, tỉnh Sóc Trăng cung cấp thông tin: Theo kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 01/02/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L, tỉnh Sóc Trăng, phần diện tích của ông Đặng Văn N và bà Dương Kim N1 có diện tích $98,3m^2$, sau khi kiểm tra, đối chiếu với bản đồ địa chính thì phần này gồm 02 phần:

- Phần không thuộc trong giấy chứng nhận BN 810660 là $3,9m^2$, phần diện tích này tiếp xúc với lề lộ của đường L, do trước đây đo đạc bản đồ xác định chưa đúng với hiện trạng sử dụng đất.

- Phần thuộc trong giấy chứng nhận số BN 810660 là $94,4m^2$; giảm so với diện tích trong giấy chứng nhận là $3,0m^2$ (do hiện trạng giảm qua cho các thửa đất 154, 155, 156, phần (B), phần (C), phần (D) trong phiếu kết quả đo đạc hiện trạng

thửa đất ngày 01/02/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L, tỉnh Sóc Trăng.

[5.1.3] Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện L cấp cho bà Bùi Kim U ngày 29/11/2004 và ông Đặng Văn N cấp ngày 09/9/2015 thì cạnh:

- Hướng Đông cấp cho bà U nhiều hơn cấp cho ông N 0,02m (20,95- 19,93).
- Hướng Tây cấp cho bà U nhiều hơn cấp cho ông N 0,86m (20,84- 19,98).
- Hướng Nam cấp cho bà U nhiều hơn cấp cho ông N 0,03m (5,14- 5,11).
- Hướng B2 cấp cho bà U ít hơn cấp cho ông N 0,01m (4,87- 4,86).

Kể từ khi ông N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 09/9/2015 đến nay thì ông N không khiếu nại đối với việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông. Tuy nhiên, việc hướng Bắc thiếu 0,01m cũng do nhiều nguyên nhân như mở rộng lộ giới, cạnh giáp lộ và con lộ cũng không vuông góc với nhau,...

[5.2] Từ phân tích tại các tiêu mục [5.1.1] đến [5.1.3] mục [5.1] và theo kết quả xác định nêu trên thì diện tích thửa đất tăng 3,9m², đồng thời diện tích giảm 3,0m², do đó tổng diện tích tăng 0,9m² (3,9m² - 3,0m²). Vị trí diện tích 0,9m² (thuộc trong phần diện tích 3,9m²) này không thuộc trong giấy chứng nhận số BN 810660 và nằm tại vị trí tiếp giáp với lề lộ của đường L.

[5.3] Đối với thửa đất số 385 (cũ), tờ bản đồ số 01, của bà H1 và ông T (nay là ông Đặng Quốc B1) đang quản lý, sử dụng, có số đo tứ cận như sau:

- H: Giáp phần đất của bà Nguyễn Thị Thu D, có số đo 9,85m + phần đất do Công an huyện L quản lý (nay là Ủy ban nhân dân thị trấn L quản lý) có số đo 10,01m.

- Hướng Tây: Giáp phần đất tranh chấp có số đo 1,32m và hẻm chung với ông N có số đo 15,98m và phần đất của bà Lý Thị Ú (đã chết) có số đo 1,81m.

- Hướng Nam: Giáp phần đất của bà Lý Thị Ú (đã chết) có số đo 4,35m và giáp phần đất do Công an huyện L quản lý (nay là Ủy ban nhân dân thị trấn L quản lý) có số đo 5,45m.

- Hướng B2: Giáp lề lộ có số đo 5,32m và phần đất của bà Nguyễn Thị Thu D có số đo 4,25m.

Diện tích 136,4m² là chênh lệch thiếu 11,4m² so với giấy chứng nhận giấy chứng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đã được cấp.

[5.3.1] Tại công văn số 1139/STNMT –VPĐK ngày 04/5/2024 (bút lục 116) của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S đã xác định số đo các điểm đối xứng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp đối với thửa đất số 385: (Phần ông Đặng Quốc B1) đang quản lý, sử dụng:

- Diện tích được cấp giấy chứng nhận là 147,8m² có kích thước cạnh hướng Bắc, T giáp đường L là 5,5m; hướng N, Đ là 4,40m + 1,80m + 5,45m; hướng Tây, T là 17,30m; hướng đông, Đ là 1,35m + 8,10m + 4,25m + 10m.

- Diện tích đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 01/02/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L, là 137,8m² (bao gồm phần tranh chấp 0,1m² + Phần

không tranh chấp là $136,3\text{m}^2$ + Phần khoảng hở giữa hai nhà là $1,4\text{m}^2$) có kích thước cạnh hướng Bắc, T giáp đường L là $5,32\text{m} + 0,04$ bao gồm cả phần tranh chấp (giảm $0,14\text{m}$); hướng N, Đ là $5,45\text{m} + 1,81\text{m}$ (tăng $0,01\text{m}$) + $4,35\text{m} + 0,05\text{m}$; hướng Tây, T là $1,32\text{m} + 15,98\text{m}$; hướng đông, Đông Bắc là $9,85\text{m}$ (tăng $0,4\text{m}$) + $4,25\text{m} + 10,01\text{m}$ (tăng $0,01\text{m}$), chênh lệch diện tích so với giấy chứng nhận là $10,0\text{m}^2$ ($147,8\text{m}^2 - 137,8\text{m}^2$).

[5.3.2] Như vậy qua so sánh diện tích, kích thước giữa giấy chứng nhận đã cấp và kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất là 10m^2 , do một phần kích thước cạnh giữa hai lần đo có sự khác nhau, một phần là do cách tính diện tích bằng phương pháp thủ công (fim tính diện tích) tại thời điểm cấp giấy chứng nhận và một phần là chưa cộng diện tích $1,4\text{m}^2$ khoảng hở giữa hai nhà.

[6] Theo phân tích trên và lời thừa nhận của các đương sự và các tài liệu, chứng cứ chứng minh về hiện trạng quá trình sử dụng thửa đất số 117 và thửa đất số 385 (cũ) như đã phân tích nêu trên, căn cứ vào Điều 163, Điều 175 của Bộ luật dân sự năm 2015, Điều 170, Điều 203 của Luật đất đai năm 2013. Do đó, cấp sơ thẩm đã xác định:

[6.1] Phần đất ông Đặng Văn N được cấp Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thửa 117, có chiều ngang giáp lề lộ $4,87\text{m}$ (theo hiện trạng đo đạc $4,86\text{m}$) còn thiếu $0,01\text{m}$ so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; phần đất của ông Đặng Quốc T, bà Nguyễn Thị H1 được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, có hướng Bắc: Giáp lề lộ là $5,5\text{m}$ (theo hiện trạng là $5,36\text{m}$) còn thiếu $0,14\text{m}$ so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, cạnh có chiều ngang giáp lề lộ thì cả ông N và ông T đều thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho cả hai bên. Mặc khác, khi mở rộng lộ giới, các thửa đất của cả hai bên là hình chữ nhật cạnh giáp với lộ và con lộ cũng không vuông góc với các thửa đất, ...

Đối với phần đất tranh chấp có 01 cây cột có diện tích $0,2\text{m} \times 0,2\text{m} \times 3,46\text{m}$ (cao) (cột của căn nhà chính), phần bức tường nhà trước có chiều ngang là $0,04\text{m}$, dài $1,32\text{m}$ hiện nay do ông B1 quản lý sử dụng và do Đặng Quốc T (cha ông B1) đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông T và bà H đã được Ủy ban nhân dân tỉnh S cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông T và bà H. Do đó, việc ông N cho rằng các bị đơn lấn chiếm đất và yêu cầu ông T và bà H trả lại phần đất chiều ngang $0,04\text{m}$, dài $1,32\text{m}$ là không có cơ sở chấp nhận.

[6.2] Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của bị đơn thừa nhận phần đất ông sử dụng giáp lề lộ là đúng ranh giới và không có lấn chiếm của ông N. Ông B1 cũng thừa nhận ranh giới đất của ông có chiều ngang giáp lộ $5,36\text{m}$ là thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho ông.

Về Ranh giới giữa các bất động sản, tại khoản 2, Điều 175 Bộ luật dân sự 2015 quy định:

“ 2. Người sử dụng đất được sử dụng không gian và lòng đất theo chiều thẳng đứng từ ranh giới của thửa đất phù hợp với quy định của pháp luật và không được làm ảnh hưởng đến việc sử dụng đất của người khác.

Người sử dụng đất chỉ được trồng cây và làm các việc khác trong khuôn viên đất thuộc quyền sử dụng của mình và theo ranh giới đã được xác định; nếu rễ cây, cành cây vượt quá ranh giới thì phải xén rễ, cắt, tỉa cành phần vượt quá, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.”

Đối chiếu với quy định trên, thì phần đất của ông T và bà H1 được sử dụng hướng Bắc giáp lề lộ là 5,36m. Ông T và bà H chỉ được sử dụng không gian theo chiều thẳng đứng trên phần đất có chiều ngang cặp lộ là 5,36m. Nhưng ông T và bà H lại lấp đặt phần thanh sắt ở mặt trước căn nhà (nằm ngoài phần đất đang tranh chấp). T1 sắt này nếu đo theo chiều thẳng đứng thì đã lấn qua không gian đất của ông N, ảnh hưởng đến việc sử dụng đất của ông N, nên ông T và bà H có trách nhiệm di dời phần thanh sắt treo đồ dưới biển hiệu về đúng phần ranh đất của mình.

[6.3] Tại phiên tòa cấp phúc thẩm, ông Đặng Văn N và luật sư của ông N không có cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ mới để cấp phúc thẩm xem xét đối với kháng cáo của ông N.

[7] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử quyết định không chấp nhận kháng cáo của ông N và lời đề nghị của các luật sư bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn, nên căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[8] Đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng là có căn cứ, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[9] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm được giữ nguyên, nên ông N phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, điểm đ khoản 1 Điều 12 và khoản 1 Điều 29 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. Tuy nhiên, do ông N là người cao tuổi, nên ông N được miễn nộp án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 và khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 nêu trên.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 và khoản 6 Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12 và khoản 1 Điều 29 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 ông Đặng Văn N. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 79/202/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2024 và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án số 44/QĐ-SCBSBA ngày 15/11/2024 cùng của Tòa án nhân dân huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng như sau:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165; Điều 244; Điều 271, khoản 1 Điều 273 và khoản 1 Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 158, Điều 163, Điều 164, Điều 174, Điều 175 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 166; Điều 170,

Điều 203 Luật đất đai năm 2013; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1, khoản 3 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Điều 26 Luật thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đặng Văn N về việc:

1.1. Yêu cầu bị đơn ông Đặng Quốc T, bà Nguyễn Thị H trả lại phần diện tích đất đã lấn chiếm là 0,1m² (không phải một mét vuông) nằm trong thửa đất số 117, tờ bản đồ số 42, diện tích 97,4m², tọa lạc tại Ấp C, thị trấn L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng. Phần đất có tứ cận:

- Hướng Đông giáp phần đất của ông Đặng Quốc T và bà Nguyễn Thị H hiện đang do ông Đặng Quốc B1 quản lý có số đo 1,32m;

- Hướng Tây: Giáp phần đất do ông Đặng Văn N quản lý, sử dụng có số đo 1,32m.

- H: Giáp hẻm chung giữa ông Đặng Văn N và bị đơn có số đo: 0,05m + 0,07m.

- Hướng bắc: Giáp lề lộ có số đo 0,04m.

1.2. Buộc bị đơn tháo dỡ phần công trình xây dựng trên đất gồm có 01 cột có diện tích 0,2m x 0,2m x 3,46m (cao) (cột của căn nhà chính), 1 bức tường xây bằng gạch ống dài 1,12m, cao 3,46m để khôi phục lại tình trạng ban đầu.

1.3. Buộc ông Đặng Quốc T và bà Nguyễn Thị H có trách nhiệm di dời phần thanh sắt (Nằm ngoài phần đất tranh chấp) được gắn dưới biển hiệu vượt quá ranh giới theo chiều thẳng đứng của thửa đất 385 (cũ), tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại Ấp C, thị trấn L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng.

2. Về chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản: Nguyên đơn phải chịu số tiền là 4.810.008 đồng. Nguyên đơn đã nộp xong.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

3.1. Nguyên đơn thuộc trường hợp được miễn nộp tiền án phí.

3.2. Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không phải chịu án phí.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Đặng Văn N được miễn toàn bộ.

5. Bản án này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

6. Trường hợp bản án 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 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 tỉnh Sóc Trăng;
- TAND huyện Long Phú;

- Chi cục THADS huyện Long Phú;
- Lưu: HSVA - VP.

Hồ Văn Phụng