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: 138/2025/DS-PT Ngày 27/3/2025 "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 Nguyễn Chế Linh

Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Bình

Ông Võ Bảo Anh

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

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

Ngày 27 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 596/2024/TLPT-DS ngày 30 tháng 12 năm 2025 về việc "Tranh chấp ranh giới giữa các bất động sản liền kề"

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 137/2024/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Ô Môn bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 37/2025/QĐ-PT ngày 17 tháng 02 năm 2025; Quyết định hoãn số 596/2025/QĐPT-DS ngày 07 tháng 3 năm 2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Minh H, sinh năm 1989.

Địa chỉ: Số A, Ấp Đ, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ.

- *Bị đơn:* Bà Hà Thị S, sinh năm 1968.

Địa chỉ: khu V, phường C, quận Ô, TP Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Võ Văn S1, sinh năm 1971; Cư trú tại: khu V, phường C, quận Ô, thành phố Cần Thơ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Đỗ Vinh Q của Văn phòng L thuộc Đoàn luật sư thành phố C.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Trần Cẩm T, sinh năm 1987.

Địa chỉ: Khu V, phường C, quận Ô, TP Cần Thơ.

- *Người kháng cáo: Bà Hà Thị S là bị đơn.*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện ngày 01/03/2024, đơn khởi kiện bổ sung ngày 19/8/2024 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn trình bày:*

Ông H và bà T là chủ sử dụng phần đất có diện tích 100m^2 (chiều ngang 5m, chiều dài 20m) thuộc thửa số 39, tờ bản đồ số 40, loại đất ở tại đô thị, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03500 cấp ngày 12/12/2018 (gọi tắt là thửa số 40) do bà Trần Cẩm T và ông Nguyễn Minh H đứng tên, phần đất tọa lạc tại khu tái định cư T văn hóa quận Ô thuộc khu V, phường C, quận Ô, thành phố Cần Thơ. Về nguồn gốc đất là do anh chị nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Hồng N vào ngày 29/11/2018. Đến năm 2019, do có yêu cầu được cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên đã được Sở Tài nguyên và môi trường thành phố C cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05683 cấp ngày 23/12/2019.

Thời điểm vào năm 2018 khi vợ chồng ông bà nhận chuyển nhượng thửa đất số 39 nêu trên thì giáp ranh là thửa đất số 40 của bà Hà Thị S (căn nhà bà S lúc này chưa có xây dựng hàng rào) giữa thửa đất 39 và thửa đất 40 có cây trụ sắt làm ranh do Nhà nước cắm, do chưa có nhu cầu sử dụng đất nên nguyên đơn để đất trống chỉ thỉnh thoảng mới ghé xem đất. Vào tháng 6 năm 2023 nguyên đơn có dự định xây dựng nhà ở nên có tiến hành đo đạc lại thửa đất số 39, lúc này phát hiện cây trụ sắt làm ranh giữa hai thửa đất không còn mà bà S đã nhổ trụ ranh và xây dựng thêm trụ đá, làm hàng rào bằng gạch và lưới B40, lấn chiếm qua phần đất của nguyên đơn ở vị trí chiều ngang phía trước là khoảng 0.12m; chiều ngang phía sau 0,31m, tổng diện tích lấn chiếm khoảng 4m^2.

Do đó nguyên đơn khởi kiện buộc bà Hà Thị S tháo dỡ di dời toàn bộ các công trình trên phần đất tranh chấp trả lại phần diện tích đất lấn chiếm là khoảng 4m^2.

Sau khi có trích đo địa chính số ngày 01/8/2024,nguyên đơn có yêu cầu khởi kiện bổ sung: buộc bà Hà Thị S tháo dỡ di dời toàn bộ các công trình trên phần đất tranh chấp như: hàng rào kết cấu tường gạch không tô, cột bê tông cốt thép; vách nhà chiều dài 10m kết cấu khung gỗ tạp để trả lại phần đất lấn chiếm vị trí chiều ngang phía trước 0,07m; lấn chiếm chiều ngang phía sau 0,31m; tổng diện tích lấn chiếm 3,8m^2 (tại vị trí A của bản Trích đo địa chính số 494/VPĐKĐĐ ngày 01/8/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai Sở Tài nguyên và môi trường thành phố C). Yêu cầu bà S trả lại đất chứ không đồng ý nhận trả lại giá trị đất.

* Bị đơn bà Hà Thị S Trong quá trình giải quyết vụ án dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án, không cung cấp lời khai, chứng cứ, tài liệu liên quan đến vụ án, do đó Tòa án không tiến hành hòa giải vụ án nên vụ án không tiến hành hòa giải được.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu bị đơn di dời các công trình, kiến trúc xây dựng trên vị trí đất tranh chấp và trả lại diện tích đất lấn chiếm cho nguyên đơn là 3,8m^2. Nguồn gốc đất của nguyên đơn là nhận chuyển nhượng

của bà N, khi nhận chuyển nhượng có đo đạc đủ diện tích khi nhận bàn giao từ ba Nga, khi đó vẫn còn 4 trụ ranh nhưng đến nay thì không còn đủ trụ ranh.

- Bị đơn bà Hà Thị S trình bày: Nguồn gốc đất của bà là nhận chuyển nhượng năm 2015 và cất nhà ở từ 2015 đến nay. Về hàng rào lưới B40 thì bà vừa xây dựng cách đây gần 01 năm. Nay đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bà không đồng ý vì bà xây dựng có giấy phép xây dựng và sử dụng đúng diện tích đất được nhà nước cấp giấy theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 946371 do Ủy ban nhân dân quận Ô cấp ngày 20/01/2015.

- Tại bản án dân sự sơ thẩm số 137/2024/DSST ngày 26 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Ô Môn đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cụ thể như sau:

Buộc bị đơn bà Hà Thị S tháo dỡ, di dời toàn bộ các công trình, kiến trúc trên phần đất tranh chấp là hàng rào chiều dài 8,5m, chiều cao 0.34m, kết cấu tường gạch 10cm, không tô, cột bêtông cốt thép; vách nhà chiều dài 10m, kết cấu khung gỗ tạp, vách tôn để trả lại phần đất lấn chiếm có diện tích 3,8m^2 cho nguyên đơn (tại vị trí A của Bản trích đo địa chính số 494/VPĐKĐĐ ngày 01/8/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C).

2. Về chi phí tố tụng: Bà Hà Thị S có trách nhiệm trả lại nguyên đơn số tiền là 5.600.000 đồng.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Hà Thị S phải nộp số tiền 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Nguyên đơn được nhận lại số tiền 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004581 ngày 13/3/202 của Chi cục thi hành án Dân sự quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ.

Bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo của các bên theo luật định.

Tại đơn kháng cáo đề ngày 08/10/2024, bị đơn cho rằng yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có cơ sở, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn giữ nguyên kháng cáo. Các bên không thương lượng được việc giải quyết vụ án.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn cho rằng, từ lúc bà S được nhận chuyển nhượng nền tái định cư đến lúc xây dựng nhà có giấy phép hợp pháp. Việc xây dựng đúng vị trí, diện tích và kích thước do Ban quản lý dự án và Ủy ban nhân dân quận G. Lẽ ra, quá trình giải quyết vụ án ở sơ thẩm cần đưa Ban quản lý dự án và Ủy ban nhân dân quận T1 tố tụng. Để giải quyết đúng vụ án và có bản án thuyết phục đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hoãn phiên toà để tiến hành đo đạc, thẩm định lại phần đất tranh chấp là cơ sở phán quyết.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tại phiên tòa: Người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án, sau khi phân tích các tình tiết

của vụ án, các quy định pháp luật liên quan, đại diện Viện kiểm sát cho rằng căn cứ vào kích thước, hiện trạng sử dụng đã được thẩm định cho thấy Toà án cấp sơ thẩm đã giải quyết là có căn cứ. Bị đơn kháng cáo nhưng không có chứng cứ mới, đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Theo đơn khởi kiện và các chứng cứ đã thẩm tra cho thấy, các bên tranh chấp ranh giới giữa các bất động sản liền kề. Toà án nhân dân quận Ô Môn đã thụ lý là đúng thẩm quyền và xác định đúng quan hệ tranh chấp theo quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Xét yêu cầu đo đạc lại hiện trạng tranh chấp theo yêu cầu của bị đơn, thấy rằng hiện trạng sử dụng đất giữa các bên đã được Toà án cấp sơ thẩm tiến hành thẩm định ngày 22/5/2024. Tại buổi thẩm định, con bà S có chứng kiến. Qua xem xét các tài liệu liên quan thẩm định cho thấy, không có căn cứ tố tụng để tiến hành thẩm định lại.

[3] Bị đơn kháng cáo cho rằng phần đất ghi nhận có diện tích 3m^2 phía sau chưa xây dựng là phần đất thuộc vị trí nền tái định cư của người khác. Thấy rằng, đường ranh quy hoạch bản đồ trên bản Trích đo 494/VPĐKĐĐ ngày 01/8/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C thì phần đất 3m^2 này thuộc thửa 40 của bị đơn. Do vậy, lập luận của bị đơn là không có căn cứ.

[4] Đối với cạnh đất mặt tiền, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho nguyên đơn và bị đơn thì thửa 39 và thửa 40 đều có kích thước là 5m. Thực tế sử dụng thể hiện tại Trích đo 494/VPĐKĐ Đ ngày 01/8/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C cho thấy nguyên đơn đang sử dụng cạnh này là 4,93m. Bị đơn đang sử dụng 5,07m. Như vậy, nguyên đơn kiện đòi 0,7m là có căn cứ. Kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận.

[5] Từ những nhận định trên cho thấy, các nội dung kháng cáo của bị đơn là không có căn cứ để chấp nhận.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm, do kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí theo quy định tại Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

Buộc bà Hà Thị S tháo dỡ, di dời toàn bộ các công trình, kiến trúc trên phần đất tranh chấp là hàng rào chiều dài 8,5m, chiều cao 0.34m, kết cấu tường gạch

10cm, không tô, cột bêtông cốt thép; vách nhà chiều dài 10m, kết cấu khung gỗ tạp, vách tôn để trả lại phần đất có diện tích 3,8m^2 cho nguyên đơn (tại vị trí A của Bản trích đo địa chính số 494/VPĐKĐĐ ngày 01/8/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C).

2. Về chi phí tố tụng: Bà Hà Thị S có trách nhiệm trả lại nguyên đơn số tiền là 5.600.000 đồng.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Hà Thị S phải nộp số tiền 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Nguyên đơn được nhận lại số tiền 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004581 ngày 13/3/202 của Chi cục thi hành án dân sự quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Hà Thị S phải chịu 300.000 đồng, chuyển tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0002055 ngày 09/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Ô Môn thành án phí, coi như bà S đã nộp xong.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Trong trường hợp bản án được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui 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.TPCT;
- TAND quận Ô Môn;
- THADS quận Ô Môn;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Đã ký

Nguyễn Chế Linh