

Bản án số: 503/2025/DS-PT

Ngày: 25/8/2025

V/v “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”

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 **Võ Thái Sơn**

2/- Ông **Bùi Thanh Quốc**

- **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 25/8/2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 148/2025/TLPT-DS ngày 16/6/2025 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất – Ranh giới giữa các bất động sản liền kề*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2025/DS-ST ngày 19/3/2025 của Tòa án nhân dân huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 3 – Cần Thơ) bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 534/2025/QĐ-PT ngày 04/8/2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Bà **Châu Thị P**, sinh năm 1956.

1.2. Ông **Trần Văn K**, sinh năm 1982.

1.3. Ông **Trần Ngọc K1**, sinh năm 1984.

1.4. Ông **Trần Ngọc L**, sinh năm 1986.

1.5. Ông **Trần Văn M**, sinh năm 1988.

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã G, huyện P, thành phố Cần Thơ. Nay là xã P, thành phố Cần Thơ. Các nguyên đơn có ông **Trần Ngọc K1** là người đại diện theo ủy quyền. (Ông K1 có mặt)

2. Bị đơn: Ông **Châu Thạch L1**, sinh năm 1966.

Địa chỉ: Ấp T, xã G, huyện P, thành phố Cần Thơ. Nay là xã P, thành phố Cần Thơ.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông **Huỳnh Thành L2**, sinh năm 1952.

Địa chỉ: Ấp T, xã G, huyện P, thành phố Cần Thơ. Nay là xã P, thành phố Cần Thơ. (Ông L2 có mặt)

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông **Châu Văn L3**, sinh năm 1964. Địa chỉ: Ấp T, xã G, huyện P, thành phố Cần Thơ. Nay là xã P, thành phố Cần Thơ. (Ông L3 có mặt)

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn **Châu Thị P, Trần Văn K, Trần Ngọc K1, Trần Ngọc L, Trần Văn M**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn (có đại diện ủy quyền) trình bày và yêu cầu nội dung sau:

Hộ ông Trần Văn L4 (chết năm 1999) được Ủy ban nhân dân tỉnh C cấp Giấy quyền sử dụng đất số 02937 ngày 17/6/1997, diện tích 3.216 m², tờ bản đồ số 04, thửa 181, 187, đất tọa lạc tại ấp T, xã G, huyện P, thành phố Cần Thơ. Sau khi ông L4 chết thì vợ của ông L4 là bà P và các con Trần Văn K, Trần Ngọc K1, Trần Ngọc L, Trần Ngọc M1 làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Ủy ban nhân dân huyện P, thành phố Cần Thơ. Khi đo đạc xác định ranh thì phát hiện ông Châu Thạch L1 lấn chiếm đất của nguyên đơn với diện tích khoảng 141 m². Nên bà P và các con Trần Văn K, Trần Ngọc K1, Trần Ngọc L, Trần Ngọc M1 khởi kiện yêu cầu bị đơn ông L1 trả lại phần đất đã lấn chiếm. Nguyên đơn thống nhất theo Bản trích đo địa chính số 520/VPĐKĐĐ ngày 06/8/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai – Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C, không đồng ý thỏa thuận, yêu cầu bị đơn trả đủ đất cho nguyên đơn.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn xác định yêu cầu khởi kiện là buộc bị đơn trả lại phần đất đã lấn chiếm diện tích 105 m² theo Bản trích đo địa chính số 520/VPĐKĐĐ ngày 06/8/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai – Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C.

* Bị đơn (có đại diện ủy quyền) trình bày:

Bị đơn đã được cấp được Sở T, thành phố Cần Thơ cấp giấy quyền sử dụng đất số CS09647 ngày 03/10/2022, diện tích 1.792 m², tờ bản đồ số 08, thửa 515, đất tọa lạc tại ấp T, xã G, huyện P, thành phố Cần Thơ là đúng quy định nên không đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn. Đại diện bị đơn thống nhất theo Bản trích đo địa chính số 520/VPĐKĐĐ ngày 06/8/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai – Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C, không đồng ý thỏa thuận.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Châu Văn L3 trình bày:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bị đơn ông L1 đứng tên như trình bày của bị đơn nhưng đất thì ông là người đang quản lý sử dụng. Ông L1 làm thủ tục tách quyền sử dụng đất sang tên cho ông nhưng bà P phát sinh tranh chấp nên không làm được thủ tục tách thửa sang tên. Ông không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đối với phần cây trồng trên đất thì ông không có yêu cầu và không có ý kiến. Ông thống nhất theo Bản trích đo địa chính số 520/VPĐKĐĐ ngày 06/8/2024

của Văn phòng đăng ký đất đai – Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C, thống nhất theo Biên bản định giá tài sản ngày 23/5/2024 và không có ý kiến gì thêm.

Vụ việc hòa giải không thành nên Tòa án nhân dân huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 3 – Cần Thơ) đã đưa ra xét xử. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2025/DS-ST ngày 19/3/2025 đã tuyên:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn trả phần đất đã lấn chiếm với diện tích 105 m², do không có căn cứ xem xét.

Đối với phần cây trồng trên đất: Ông Châu Văn L3 không yêu cầu nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét giải quyết, nếu một trong các bên đương sự có yêu cầu thì được giải quyết thành vụ kiện khác.

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Nguyên đơn phải chịu chi phí thẩm định đo đạc là 7.000.000 đồng, nguyên đơn đã nộp xong.

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

Ngày 31/3/2025, nguyên đơn có đơn kháng cáo đối với toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ý kiến của đại diện nguyên đơn:

Nguyên đơn xác định thửa đất 187 (diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 872 m²) tiếp giáp thửa đất 515 của bị đơn (diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 1792 m²). Nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu kháng cáo, yêu cầu khởi kiện. Tuy nhiên nguyên đơn chấp nhận trong diện tích phần đất tranh chấp nguyên đơn chỉ đòi lại một phần (khoảng 1/2 trên tổng số 144 m² đất, phần còn lại nguyên đơn giao cho bị đơn sử dụng).

Ý kiến của đại diện bị đơn:

Bị đơn xác định qua đo đạc thực tế phần đất của bị đơn còn thiếu 300,8 m². Nếu giao phần đất 164,9 m² đất tranh chấp cho phía nguyên đơn thì đất nguyên đơn dư ra đến 59 m² nên phía bị đơn không chấp nhận yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, không chấp nhận việc nhận 1/2 diện tích đất tranh chấp. Đề nghị Hội Đồng Xét Xử bác khởi kiện, bác kháng cáo của nguyên đơn và y án sơ thẩm.

Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Châu Văn L3: Ông L3 thống nhất ý kiến của đại diện bị đơn.

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

- Về thủ tục tố tụng:

Đương sự và Tòa án hai cấp đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn kháng cáo trong hạn luật định thuộc trường hợp miễn án phí nên kháng cáo của nguyên đơn là hợp lệ về mặt hình thức

- Về nội dung kháng cáo:

Căn cứ chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời khai của các đương sự, phần tranh chấp là phần đất của nguyên đơn thuộc thửa 187 và giáp với thửa 515 của bị đơn.

Nguyên đơn xác định phần đất có diện tích 164,9 m² ở vị trí “A” theo Bản trích đo số 520 ngày 06.08.2024 của Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C - Sở Tài nguyên Môi trường thành phố C theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn thì thửa 187 có diện tích 872 m², nhưng qua đo đạc thực tế có diện tích là 767 m² (tức là thiếu 105 m²). Nếu cộng cả phần đất tranh chấp có diện tích 164,9 m² cho nguyên đơn thì phần đất của nguyên đơn có diện tích 931,9 m² (tức là dư ra 59 m²). Đối với phần đất của bị đơn ở thửa 515 có diện tích 1792 m², qua đo đạc thực tế có diện tích 1491,2 m². Nếu cộng luôn phần đất tranh chấp thì vẫn còn thiếu 301 m². Ngoài ra căn cứ vào hình thể thửa đất 515 có cạnh giáp lộ nông thôn dài 44,9 m nhưng qua đo đạc thực tế là 42,77 m, thiếu 2,13 m, cạnh sau theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 38,05 m nhưng qua đo đạc là 38,38 m, chênh lệch tăng là 0,33 m (tất cả đã cộng luôn phần tranh chấp). Từ đó không có căn cứ xác định phía bị đơn chiếm diện tích 105 m² đất của nguyên đơn nên kháng cáo của nguyên đơn là không có căn cứ.

Đề nghị giữ y Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2025/DS-ST ngày 19/3/2025 của Tòa án nhân dân huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 3 – Cần Thơ).

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 trả lại phần đất lấn chiếm có diện tích 105 m². Đất hiện tọa lạc tại ấp T, xã G, huyện P, thành phố Cần Thơ (nay là xã P, 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*” là có căn cứ phù hợp với các quy định tại các Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Nguyên đơn kháng cáo trong hạn luật định thuộc trường hợp được miễn tạm ứng án phí nên kháng cáo của nguyên đơn là hợp lệ về mặt hình thức.

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

Ông Trần Văn L4 (chết năm 1999) được UBND tỉnh C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02937.QSD dụng vào năm 1997 với diện tích là 3216 m², tờ bản đồ số 04, thửa 181, 187. Đất hiện tọa lạc tại xã G, thành phố Cần Thơ. Quá trình sử dụng đất nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại 141 m² đất lấn chiếm. Sau đó nguyên đơn điều chỉnh lại yêu cầu khởi kiện bị đơn trả lại 105 m² theo Bản trích đo địa chính số 520 ngày 06/08/2024 của Văn phòng Đăng ký đất đai thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C.

Bị đơn trình bày là không có lấn chiếm đất của nguyên đơn. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thửa 515 của bị đơn có diện tích 1792 m². Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn là đúng nên không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn:

Nguyên đơn yêu cầu chấp nhận khởi kiện buộc bị đơn trả lại phần đất tranh chấp. Xét thấy: Khi xét xử sơ thẩm, cấp sơ thẩm đã cho tiến hành đo đạc, thẩm định phần đất của các bên đương sự. Các đương sự đều thống nhất với kết quả đo đạc. Căn cứ vào kết quả này phần đất của các bên, thửa 187 của nguyên đơn có diện tích 872 m² qua đo đạc thực tế có diện tích 767 m² (thiếu 105 m²). Nếu cộng cả phần tranh chấp là 164,9 m² với diện tích 767 m² do nguyên đơn thì diện tích đất của nguyên đơn sử dụng là 931,9 m², tức dư 59 m². Bị đơn sử dụng tại thửa 515 là 1491,2 m² đối chiếu giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn có diện tích 1792 m² thì bị đơn còn thiếu 300,8 m². Nếu cộng cả phần tranh chấp (1491,2 m² cộng 164,9 m² bằng 1656,1 m²) thì còn thiếu 135,9 m².

Do xác định đất của bị đơn còn thiếu nhiều (nếu cộng luôn cả phần đất tranh chấp). Đối với phần đất của nguyên đơn nếu cộng luôn cả phần đất tranh chấp sẽ dư ra 59 m² do đó cấp sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

Phía nguyên đơn kháng cáo nhưng cũng không cung cấp được chứng cứ mới. Tại phiên tòa phúc thẩm phía nguyên đơn có thỏa thuận phân chia phần đất tranh chấp mỗi bên nhận một phần, nhưng phía bị đơn không chấp nhận nên không có căn cứ để Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm ghi nhận sự thỏa thuận này.

Từ những phân tích trên xét thấy kháng cáo của nguyên đơn là không có căn cứ. Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát đề nghị bác khởi kiện, bác kháng cáo của nguyên đơn là có căn cứ nên được xem xét và chấp nhận.

Nguyên đơn kháng cáo không có căn cứ nên phải chịu án phí phúc thẩm, nhưng bà P được miễn do là người cao tuổi, các đồng nguyên đơn còn lại phải chịu theo quy định. Những phần khác không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật. Tuy nhiên, về án phí sơ thẩm mặc dù đường lối giải quyết của Tòa án cấp sơ thẩm về trách nhiệm chịu án phí là đúng nhưng do có nhầm lẫn nên cần phải điều chỉnh lại.

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 18/2025/DS-ST ngày 19/3/2025 của Tòa án nhân dân huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 3 – Cần Thơ).

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn trả phần đất đã lấn chiếm với diện tích 105 m², do không có căn cứ xem xét.

Đối với phần cây trồng trên đất: Ông Châu Văn L3 không yêu cầu nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét giải quyết, nếu một trong các bên đương sự có yêu cầu thì được giải quyết thành vụ kiện khác.

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Nguyên đơn phải chịu chi phí thẩm định đo đạc là 7.000.000 đồng, nguyên đơn đã nộp xong.

3. Về án phí dân sự

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Châu Thị P được miễn án phí. Các đồng nguyên đơn gồm ông Trần Văn K, Trần Ngọc K1, Trần Ngọc L, Trần Văn M phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0006258 ngày 01/4/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện phong Điền, thành phố Cần Thơ (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 3 – Cần Thơ) thì đã nộp xong án phí sơ thẩm.

3.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Châu Thị P được miễn án phí. Các đồng nguyên đơn gồm ông Trần Văn K, Trần Ngọc K1, Trần Ngọc L, Trần Văn M phải chịu 300.000 đồng án phí phúc thẩm. Khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0003350 ngày 31/3/2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 3 – Cần Thơ) thành án phí phúc thẩm.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (25/8/2025).

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 TP. Cần Thơ;
- TAND Khu vực 3 – Cần Thơ;
- P. THADS Khu vực 3 – Cần Thơ;
- Lưu: HS, VP.

(Đã ký)

Phạm Văn Bình