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: 192/2025/DS-PT
Ngày 17/4/2025
"V/v tranh 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 Hà Thị Phương Thanh

- 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 Nguyễn Văn Phi - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Trong ngày 17 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 455/2024/TLPT-DS ngày 09 tháng 12 năm 2024 về tranh chấp *"ranh giới giữa các bất động sản liền kề"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 312/2024/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 455/2025/QĐ-PT ngày 07 tháng 3 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 455/2025/QĐPT-DS ngày 24/3/2025, giữa các đương sự:

*1. Nguyên đơn***:** Ông **Nguyễn Lê Q**, sinh năm 1993.

Địa chỉ:số A, đường C, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: ông Nguyễn Đình T, sinh năm 1958; địa chỉ liên hệ: số L, đường số A, khu Dân cư N, phường B, quận B, TP . Cần Thơ (có mặt).

2. Bị đơn:

2.1. Ông **Nguyễn Văn M**, sinh năm 1970 (xin vắng mặt)

2.2. Bà **Nguyễn Thị Yến N**, sinh năm 1986 (xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: số A, khu dân cư T, khu V, phường A, quận N, TP ..

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Nguyễn Lê Q.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 21/3/2023, đơn khởi kiện bổ sung ngày 10/9/2024, và lời trình bày của người đại diện của nguyên đơn trong quá trình tố tụng:

Năm 2019 ông Nguyễn Lê Q nhận tặng cho đất từ cha ruột là ông Nguyễn Đình T, diện tích 95m² (ngang 5m, dài 19.5m), thửa 763. Nhưng sau đó ông Q phát hiện đất của ông sử dụng bị thiếu và có yêu cầu địa chính đo đạc thì cạnh phía sau chỉ còn 4.35m, thiếu 0.65m nên ông Q khởi kiện và yêu cầu buộc bị đơn ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị Yến N phải trả lại cho ông Nguyễn Lê Quý P diện tích đất chiều ngang 0.65m, dài 19.5m, diện tích 13.0m², thửa 763, tờ bản đồ số 69, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01062 do UBND quận N cấp ngày 17/6/2004, đã chỉnh lý cho ông Nguyễn Văn Q1 ngày 03/5/2019.

Nguyên đơn thống nhất với Bản trích đo địa chính số 1207/TTKTTNMT ngày 27/10/2023 nên nguyên đơn tranh chấp diện tích theo kết quả đo đạc thực tế là 6.4m². Đây là phần đất bị đơn đang sử dụng nên nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đất nêu trên cho nguyên đơn.

Trên phần đất tranh chấp có một phần vách nhà bị đơn đã xây dựng, nguyên đơn không có yêu cầu gì đối với phần tài sản trên đất tranh chấp. Đối với Chứng thư thẩm định giá số: 019/2024/1406781/CTO thì nguyên đơn đồng ý nhưng theo nguyên đơn thì giá trị đất là thấp. Tuy nhiên, nguyên đơn vẫn đồng ý giá đất theo chứng thư mà không yêu cầu định giá lại. Nguyên đơn yêu cầu quy đổi diện tích đất tranh chấp thành tiền và buộc bị đơn bồi hoàn theo Chứng thư thẩm định giá số tiền 123.184.000 đồng.

- Bị đơn ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị Yến N1 trình bày:

Năm 2017, bị đơn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 778, diện tích 97,5m^2 và được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS13405 ngày 28/7/2017. Năm 2018, bị đơn xây nhà cấp 4 và được cấp giấy phép xây dựng. Bị đơn tiến hành xây nhà trên diện tích đất của mình, không lấn sang đất của nguyên đơn ông Nguyễn Lê Q nên không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bị đơn thống nhất với Bản trích đo địa chính số 1207/TTKTTNMT ngày 27/10/2023 và Chứng thư thẩm định giá số: 019/2024/1406781/CTO nên không yêu cầu đo đạc, định giá lại. Bị đơn cho rằng, trong trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, xác định phần diện tích đất tranh chấp 6,4m^2 thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn thì bị đơn đồng ý bồi thường cho nguyên đơn giá trị đất theo Chứng thư thẩm định giá nêu trên số tiền là 118.547.200 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 312/2024/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, đã quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Lê Q về việc yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị Yến N trả lại phần đất đã lấn chiếm diện tích theo đo đạc thực tế là ***6,4m²*** *(vị trí A), tại thửa số 763, 778 tờ bản đồ số 69.*

(Kèm theo Bản trích đo địa chính số 1207/TTKTTNMT, ngày 27/10/2023 của trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Thành phố C).

Các bên đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan quản lý đất đai có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai cho phù hợp hiện trạng, tài sản gắn liền với đất theo quy định Pháp luật đất đai.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí thẩm định, định giá tài sản và quyền kháng cáo của đương sự theo quy định.

Ngày 08/10/2024, nguyên đơn ông Nguyễn Lê Q kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án theo hướng: sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, còn bị đơn xin xét xử vắng mặt.

* Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

- Về hình thức kháng cáo: Nguyên đơn kháng cáo còn trong thời hạn quy định và 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, tài liệu chứng cứ được thu thập thể hiện trong hồ sơ vụ án, xác định: Bị đơn sử dụng đất thửa 778 còn thiếu chiều ngang và diện tích so với giấy được cấp nên chưa đủ căn cứ cho rằng bị đơn lấn chiếm đất nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả đất là không có cơ sở chấp nhận, án sơ thẩm tuyên là phù hợp. Nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp thêm chứng cứ nào mới nên không được chấp nhận.

Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, giữa 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] Đất của nguyên đơn, bị đơn đều đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng. Các bên không thống nhất trong việc xác định ranh giới giữa các thửa nên phát sinh tranh chấp. Quá trình giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm thành lập Hội đồng xem xét, thẩm định thể hiện tại Bản trích đo địa chính số 1207/TTKTTNMT ngày 27/10/2023 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C (nay là Văn phòng đăng ký đất đai) như sau

Đất của nguyên đơn sử dụng thửa 763, không tính phần tranh chấp là 104,4m^2, chênh lệch dư so với diện tích trên giấy đất được cấp là 9.4m^2. Đất của bị đơn sử dụng thửa 778, không tính phần tranh chấp là 89,7m^2, chênh lệch thiếu so với diện tích đất được cấp là 7,8 m^2.

[3] Kích thước cạnh chiều ngang phía trước và sau thửa đất số 778 của bị đơn được công nhận là 05m, nhưng thực tế sử dụng theo kết quả đo đạc thì cạnh chiều ngang giáp đường nội bộ là 4,9m (còn thiếu 0,1m so với giấy); cạnh chiều ngang phía sau là 4,28m, cộng với chiều ngang phần tranh chấp 0,65m sẽ là 4,93m (lả tương đối đủ, chỉ còn thiếu 0,07m).

Mặt khác, kết quả xem xét thẩm định thì cạnh chiều dài thửa đất 778 của bị đơn sử dụng tiếp giáp với đất của ông Trần Ngọc N2 được ông N2 ký xác nhận ranh giới ổn định với bị đơn nên không tranh chấp. Như vậy, thực tế là bị đơn đang sử dụng thửa đất 778 của mình thiếu cả về diện tích và các cạnh chiều ngang. Đất của nguyên đơn có một cạnh chiều ngang còn thiếu 0,65m so với giấy được cấp nhưng việc thiếu này không phải do bị đơn lấn chiếm. Do đó, cấp sơ thẩm nhận định và quyết định không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp. Nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp thêm chứng cứ nào mới nên không có cơ sở chấp nhận.

[4] Các phần khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên có hiệu lực pháp luật.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn không có căn cứ chấp nhận nên phải chịu theo quy định.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Tuyên xử:

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Lê Q.

1/. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 312/2024/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

2/. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Buộc ông Nguyễn Lê Q phải chịu 300.000 đồng. Khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm do ông Q nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002080 ngày 08/10/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Ninh Kiều vào án phí (ông Q đã nộp đủ án phí).

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.TPCT;
- TAND Q Ninh Kiều;
- THADS Q Ninh Kiều;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Võ Bảo Anh