

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
QUẬN NINH KIỀU
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Bản án số: 77/2025/DS-ST

Ngày: 18/4/2025

Vụ án “T/C Quyền sử dụng đất
- Ranh đất”

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN NINH KIỀU**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thùy Linh

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà **Hồ Thị Kim Luyến**
2. Ông **Võ Hoàng Vũ**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Võ An Trinh**, Thư ký tòa án nhân dân quận Ninh Kiều.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Ninh Kiều tham gia phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Bích Trâm** - Kiểm sát viên.

Trong ngày 18 tháng 4 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số **01/2024/TLST-DS**, ngày **02 tháng 01 năm 2024**. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số **211/2025/QĐXXST-DS** ngày **18 tháng 3 năm 2025**, giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

1. Ông **Nguyễn Văn Cảnh**, sinh năm 1957 (chết ngày 01/11/2024)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Cảnh:

- Bà **Huỳnh Thị Hiền**, sinh năm 1958
- Bà **Nguyễn Thị Thanh Thảo** sinh năm 1991

Cùng địa chỉ: 223/41B Nguyễn Văn Cừ, phường An Hòa, quận Ninh Kiều thành phố Cần Thơ. (Bà Thảo là đại diện theo ủy quyền cho bà Huỳnh Thị Hiền, theo Văn bản ủy quyền ngày 18/10/2023). Bà Thảo có mặt.

2. Bà **Huỳnh Thị Hiền**, sinh năm 1958

Cùng địa chỉ: 223/41B Nguyễn Văn Cừ, phường An Hòa, quận Ninh Kiều thành phố Cần Thơ. Vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư **Phạm Thị Linh**, Đoàn Luật sư thành phố Cần Thơ; Có mặt.

Địa chỉ: Số 26 Trần Khánh Dư, phường Xuân Khánh, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

Bị đơn:

1. Bà **Trần Thị Hồng Anh**, (Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt)
2. Bà **Trần Thị Hậu**, sinh năm 1959

Cùng địa chỉ: 223/69B Nguyễn Văn Cừ, phường An Hòa, quận Ninh Kiều thành phố Cần Thơ. Có mặt.

3. Bà **Trần Thị Vân Anh**, Sn: 1986

Địa chỉ: 2/47/10 Lê Anh Xuân, phường An Hòa, quận Ninh Kiều thành phố Cần Thơ. Có mặt.

4. Ông **Trần Hữu Đình**, sinh năm 1952

Địa chỉ: 118A, tổ 20, KV1, phường An Khánh, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ. có mặt.

Chỗ ở: 223/69B Nguyễn Văn Cừ, phường An Hòa, quận Ninh Kiều thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ kiện, và tại phiên tòa nguyên đơn trình bày: Chúng tôi và gia đình ông Trần Hữu Đình sống gần nhau, hai phần diện tích đất giáp ranh nhau. Vợ chồng ông Trần Hữu Đình bà Trần Thị Hậu có hai người con gái là Trần Thị Hồng Anh và Trần Thị Vân Anh. Sau khi ông Đình bà Hậu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Lê Thị An thì tặng cho lại hai người con gái là Hồng Anh và Vân Anh.

Quá trình sử dụng đất, chúng tôi và các bà Trần Thị Hồng Anh, Trần Thị Vân Anh có ranh đất rõ ràng. Giữa năm 2022, Ông Trần Hữu Đình và vợ giám sát công trình xây dựng dãy nhà trọ cho con gái Hồng Anh, Vân Anh. Vợ chồng ông Đình bà Hậu chỉ đạo xây dựng công trình nhà trọ cho thuê lấn chiếm sang phần đất của chúng tôi như sau:

1. Xây dựng 05 lam cửa sổ chiều ngang khoảng 0,2m, chiều dài khoảng 0,8m lấn chiếm qua phần đất thuộc thửa số 213, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại phường An Hòa, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

2. Công trình tường nhà chiều ngang khoảng 0,1m, chiều dài khoảng 15m, xây lấn qua phần đất thuộc thửa số 204, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại phường An Hòa, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ do vợ chồng tôi đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Chúng tôi đã nhiều lần yêu cầu vợ chồng ông Trần Hữu Đình bà Trần Thị Hậu tháo dỡ công trình xây dựng lấn chiếm nhưng vợ chồng ông Đình bà Hậu nại lý do công trình nhà trọ xây dựng trên quyền sử dụng đất đứng tên con gái Hồng Anh và Vân Anh, nên ông bà không có quyền giải quyết.

Chúng tôi thấy rằng, vợ chồng ông Trần Hữu Đình bà Trần Thị Hậu và con gái Hồng Anh, Vân Anh cố tình cho xây dựng công trình nhà trọ lấn chiếm đất của chúng tôi, xâm phạm quyền sử dụng đất hợp pháp của chúng tôi, quyền của người sử dụng đất đã được pháp luật quy định và bảo vệ.

Chính vì lý do trên, tôi khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ giải quyết:

1. Buộc bà Trần Thị Hồng Anh và bà Trần Thị Vân Anh tháo dỡ 05 lam cửa sổ chiều ngang khoảng 0,2m; chiều dài khoảng 0,8m; bịt kín các cửa sổ có diện tích khoảng 1m², cách mặt đất khoảng 1,5m; **tháo dỡ 07 ống thoát nước đang xây dựng xả thải qua đất của ông Cảnh và bà Hiền**; trả lại diện tích đất đã lấn chiếm có diện tích ngang khoảng 0,2m; dài khoảng 0,8m, thuộc thửa đất số 213, tờ bản đồ số 19, tọa lạc

tại phường An Hòa, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ, trả lại cho ông Cảnh và bà Hiền;

2. Buộc bà Trần Thị Hồng Anh và bà Trần Thị Vân Anh tháo dỡ công trình tường nhà chiều ngang khoảng 0,1m, chiều dài khoảng 15m, xây lấn qua phần đất của chúng tôi và trả lại phần đất đã lấn chiếm tại thửa đất số 204, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại phường An Hòa, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ, Quyền sử dụng đất do vợ chồng tôi đứng tên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S893710, số vào sổ cấp GCN 01284 do Ủy ban nhân dân tỉnh Cần Thơ (cũ) cấp ngày 10/4/2001.

3. Buộc vợ chồng ông Trần Hữu Đình bà Trần Thị Hậu với tư cách là người chỉ đạo xây dựng công trình xây dựng lấn chiếm đất nêu trên do không dừng công trình xây dựng làm ảnh hưởng đến sức khỏe tinh thần vợ chồng tôi phải bồi thường chi phí điều trị bệnh, tổn thất tinh thần số tiền 30.000.000 đồng (Ba mươi triệu đồng).

Quá trình giải quyết vụ việc, nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện:

- Rút yêu cầu khởi kiện đối với việc “Buộc ông Trần Hữu Đình và bà Trần Thị Hậu, phải bồi thường chi phí điều trị bệnh và tổn thất về tinh thần cho ông Cảnh và bà Hiền vì ông Đình và bà Hậu với tư cách là người chỉ đạo xây dựng các công trình đã lấn chiếm nêu trên, do không dừng xây dựng làm ảnh hưởng đến sức khỏe tinh thần của ông Cảnh và bà Hiền”. Và rút yêu cầu – “Buộc bà Trần Thị Hồng Anh và bà Trần Thị Vân Anh tháo dỡ công trình tường nhà, chiều ngang khoảng 0,1m; chiều dài khoảng 15m xây lấn qua phần đất của ông Cảnh và bà Hiền, tại thửa đất số 204, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại phường An Hòa, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ, trả lại cho ông Cảnh và bà Hiền”;

- Giữ nguyên yêu cầu khởi kiện “**Buộc bà Trần Thị Hồng Anh và bà Trần Thị Vân Anh tháo dỡ 05 lam cửa sổ chiều ngang khoảng 0,2m; chiều dài khoảng 0,8m; bịt kín các cửa sổ có diện tích khoảng 1m², cách mặt đất khoảng 1,5m; tháo dỡ 07 ống thoát nước đang xây dựng xả thải qua đất của ông Cảnh và bà Hiền; trả lại diện tích đất đã lấn chiếm có diện tích ngang khoảng 0,2m; dài khoảng 0,8m, thuộc thửa đất số 213, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại phường An Hòa, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ, cho ông Cảnh và bà Hiền**”; Cụ thể diện tích tranh chấp theo Bản trích đo địa chính, ngày 08/01/2025 là 5,7m²;

Bị đơn ông Trần Hữu Đình, bà Trần Thị Hậu, bà Trần Thị Vân Anh, bà Trần Thị Hồng Anh cùng trình bày: Các bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn xác định mình đang quản lý sử dụng phần diện tích đất đúng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp.

Bà Vân Anh cũng trình bày thêm, tại các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà được cấp có ghi nhận đường đi công cộng, tiếp giáp hẻm có chiều rộng là 2,25m; phần tiếp giáp đường đi nội bộ có chiều rộng là 2,32m; nhưng theo Bản trích đo địa chính 08/01/2025 ngày chỉ ghi nhận là 2,54m; chưa thể hiện trong đó có 30cm là của hộ ông Huỳnh Thanh Sang; vì vậy bị đơn yêu cầu nguyên đơn phải tháo dỡ phần tường rào xây chồng lên phần tường rào do gia đình bà xây dựng trước đó;

Về việc nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện, bị đơn không có ý kiến;

Vụ án hòa giải không thành, các đương sự thống nhất yêu cầu tòa án đưa vụ án ra xét xử.

Vụ án được xét xử công khai.

Tại phiên tòa,

Người bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho nguyên đơn trình bày: Nguyên đơn căn cứ vào các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S893710, sổ vào sổ cấp GCN 01284 do Ủy ban nhân dân tỉnh Cần Thơ (cũ) cấp ngày 10/4/2001 cấp cho ông Cảnh bà Hiền, và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 437648, sổ vào sổ cấp GCN 00226 do Ủy ban nhân dân quận Ninh Kiều cấp ngày 28/4/2004, chỉnh lý biến động ngày 24/9/2004 cho bà Vân Anh, thấy rằng về hình thể thửa đất, phần giáp ranh giữa thửa đất 213 và các thửa 346 và 394 là một đường thẳng, tuy nhiên thực tế theo Bản trích đo địa chính ngày 08/01/2025 của Sở Tài nguyên và môi trường TPCT, thì hiện trạng phần giáp ranh này là gấp khúc lần chiếm qua thửa đất 213 của nguyên đơn với tổng diện tích là 5,7m²; do đó, mặc dù diện tích đất của thửa đất 231 thực tế có tăng so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng xét về hình thể theo giấy chứng nhận thì có thể thấy bị đơn đã có lần chiếm, vì vậy nguyên đơn giữ yêu cầu **“Buộc bà Trần Thị Vân Anh tháo dỡ 05 lam cửa sổ chiều ngang khoảng 0,2m; chiều dài khoảng 0,8m; bịt kín các cửa sổ có diện tích khoảng 1m², cách mặt đất khoảng 1,5m; tháo dỡ 07 ống thoát nước đang xây dựng xả thải qua đất của ông Cảnh và bà Hiền; trả lại diện tích đất đã lần chiếm có diện tích ngang khoảng 0,2m; dài khoảng 0,8m, thuộc thửa đất số 213, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại phường An Hòa, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ, cho ông Cảnh và bà Hiền; Cụ thể diện tích tranh chấp theo Bản trích đo địa chính, ngày 08/01/2025 là 5,7m²; nguyên đơn cũng giữ nguyên ý kiến về việc rút một phần yêu cầu khởi kiện như đã trình bày trong quá trình giải quyết.**

Bà Nguyễn Thị Thanh Thảo không bổ sung gì với lời trình bày của luật sư.

Bị đơn bà Trần Thị Hậu Trình bày: Nguồn gốc đất là do ông Đình và bà nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Lê Thị An, sau khi thực hiện nghĩa vụ với nhà nước ông bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 80340.QSĐĐ, do UBND tỉnh Cần Thơ (cũ) cấp ngày 14/5/1998 với diện tích 630.4m². Sau đó ông bà cho tặng cho lại các con Trần Thị Hồng Anh và Trần Thị Vân Anh, phần diện tích đất này ông bà và các con đã sử dụng ổn định từ lúc mua cho đến nay. Phần tường rào giáp ranh giữa thửa đất cũng do gia đình bà xây dựng và sử dụng từ lúc mua đất, đến khoảng năm 2023, nguyên đơn tự ý đập, tháo dỡ tường rào, gia đình bà có báo với chính quyền đại phưong, có lập biên bản sự việc, nhưng do thời gian lâu, nên bà không còn giữ được biên bản gốc, cũng không trích lục lại được. Nhưng bà khẳng định, bà và gia đình sử dụng phần đất đúng ranh giới, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bà Trần Thị Vân Anh trình bày: Bà đồng ý với lời trình bày của bà Hậu, sau khi bà được bà Hậu và ông Đình tặng cho phần đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ437648, sổ vào sổ cấp GCN 00226.QSĐĐ/, do Ủy ban nhân dân quận Ninh Kiều cấp ngày 28/4/2024, cho bà, thì bà sử dụng ổn định từ đó cho đến nay, căn cứ vào Bản trích đo địa chính bà vẫn còn bị thiếu một phần diện tích đất so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp, do vậy bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bị đơn ông Trần Hữu Đình cũng thống nhất với lời trình bày của bà Hậu và bà Vân Anh.

Ý kiến của kiểm sát viên:

Về tố tụng: Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ việc đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định tại Điều 195, Điều 196 về trình tự thụ lý, hình thức, nội dung thông báo thụ lý vụ án, giao nhận thông báo thụ lý cho Viện kiểm sát; thực hiện đúng

từ Điều 93 đến Điều 98 về chứng cứ, xác định chứng cứ; Thẩm phán thực hiện đúng từ Điều 208 đến Điều 211 quy định về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải quy định trong Bộ luật Tố tụng dân sự. Về quan hệ pháp luật, Tòa án căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn xác định quan hệ pháp luật là Tranh chấp hợp đồng vay tài sản, là chưa đầy đủ theo quy định tại khoản 3 Điều 26 BLTTDS. Về thời hạn chuẩn bị xét xử chưa đảm bảo theo Điều 203 BLTTDS. Vụ án có thu thập chứng cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 21 BLTTDS nên thuộc trường hợp Viện kiểm sát tham gia phiên tòa sơ thẩm.

Về nội dung vụ án: Căn cứ vào các chứng cứ do đương sự cung cấp, chứng cứ do Tòa án đã thu thập và diễn biến tại phiên tòa, Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn;

Tính chi phí tố tụng và án phí theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. *Thủ tục tố tụng và quan hệ tranh chấp*: Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nơi cư trú của bị đơn. Hội đồng xét xử xác định quan hệ tranh chấp trong vụ kiện là “Tranh chấp quyền sử dụng đất – Ranh đất”, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ, theo Điều 26 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Tư cách tham gia tố tụng của các đương sự: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn Cảnh, sinh năm 1957, chết ngày 01/11/2024, theo trích lục khai tử ngày 05/11/2025, căn cứ vào Tờ khai hộ tịch ngày 14/01/2025, tòa án xác định Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Cảnh gồm có:

1. Bà Huỳnh Thị Hiền, sinh năm 1958
2. Bà Nguyễn Thị Thanh Thảo sinh năm 1991

Bà Thảo cũng là đại diện theo ủy quyền cho bà Huỳnh Thị Hiền, theo Văn bản ủy quyền ngày 18/10/2023.

- Đối với bà Trần Thị Hồng Anh, do nguyên đơn đã rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc “Buộc bà Trần Thị Hồng Anh và bà Trần Thị Vân Anh tháo dỡ công trình tường nhà, chiều ngang khoảng 0,1m; chiều dài khoảng 15m xây lấn qua phần đất của ông Cảnh và bà Hiền, tại thửa đất số 204, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại phường An Hòa, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ, trả lại đất cho ông Cảnh và bà Hiền”, đồng thời yêu cầu khởi kiện còn lại cũng không còn liên quan gì đến bà Hồng Anh. Bà Hồng Anh cũng có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt, nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[2]. *Nội dung vụ án*:

Đối với yêu cầu khởi kiện “Buộc bà Trần Thị Hồng Anh và bà Trần Thị Vân Anh tháo dỡ **05 lam cửa sổ chiều ngang khoảng 0,2m; chiều dài khoảng 0,8m; bít kín các cửa sổ có diện tích khoảng 1m², cách mặt đất khoảng 1,5m; tháo dỡ 07 ống thoát nước đang xây dựng xả thải** qua đất của ông Cảnh và bà Hiền; trả lại diện tích đất đã lấn chiếm có diện tích ngang khoảng 0,2m; dài khoảng 0,8m, thuộc thửa đất số 213, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại phường An Hòa, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ, cho

ông Cảnh và bà Hiền, Cụ thể diện tích tranh chấp theo Bản trích đo địa chính, ngày 08/01/2025 là 5,7m²”

Hội đồng xét xử đối chiếu các chứng cứ có tại hồ sơ, lời trình bày của các đương sự trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa, thấy rằng:

Các đương sự đều thống nhất các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S893710, số vào sổ cấp GCN 01284 do Ủy ban nhân dân tỉnh Cần Thơ (cũ) cấp ngày 10/4/2001, cấp cho ông **Nguyễn Văn Cảnh**; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ437648, số vào sổ cấp GCN 00226.QSDĐ/, do Ủy ban nhân dân quận Ninh Kiều cấp ngày 28/4/2024, cho bà Trần **Thị Vân Anh** là đúng trình tự thủ tục; thừa nhận Bản trích đo địa chính số 10/VPĐKĐĐ, ngày 08/01/2025, của Văn phòng Đăng ký đất đai thể hiện đúng hiện trạng tài sản.

Xét lời trình bày của nguyên đơn, cho rằng bị đơn lấn chiếm phần diện tích là 5,7m² đất, dựa theo Bản trích đo địa chính, ngày 08/01/2025, thì chiều ngang phía tiếp giáp rạch ghi nhận tại bản trích đo là 13.54m thực tế nhỏ hơn 13.80m tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Về hình thể, tại các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi nhận ranh giữa hai thửa 213 và thửa 346, 394 là một đường thẳng chiều dài 25.9m, tuy nhiên thực tế đo vẽ là đường gấp khúc dài 26.16m, nên xét về hình thể các thửa đất giữa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thực tế sử dụng là không trùng khớp.

Về phía bị đơn, tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ437648, số vào sổ cấp GCN 00226.QSDĐ/, do Ủy ban nhân dân quận Ninh Kiều cấp ngày 28/4/2024, cho bà Trần **Thị Vân Anh** ghi nhận ngang tiếp giáp rạch là 9.12m, nhưng theo Bản trích đo, chiều ngang thực tế là 9.00m. Như vậy, phía bị đơn chiều ngang thực tế cũng nhỏ hơn so với chiều ngang đất được ghi nhận tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tổng diện tích của thửa 346 và 394 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 259,3m²; thực tế ghi nhận tại bản trích đo địa chính chỉ còn 254,9m², nếu không tính 5,7m² đất tranh chấp, thì diện tích đất thực tế của bị đơn cũng bị thiếu.

Bị đơn cũng trình bày, phần đất tranh chấp 5.7m², gia đình bà sử dụng ổn định từ khi nhận chuyển nhượng đất từ bà An, quá trình sử dụng, gia đình bà đã xây dựng hàng rào làm ranh đất từ đó cho đến nay, hiện tại mặc dù hàng rào đã bị nguyên đơn phá dỡ, nhưng vẫn còn các cột mốc, phần diện tích 5.7m² nằm phía trong hàng rào đã được xây dựng kể từ khi gia đình bà chuyển nhượng phần đất này từ bà An, gia đình bà cũng đã quản lý sử dụng ổn định từ đó cho đến nay.

Bị đơn cho rằng mặc dù theo hình thể thực tế thì có khác, nhưng không đáng kể, có thể do tại thời điểm cấp giấy, công tác đo vẽ thủ công, chưa thể hiện được chính xác như các máy móc kỹ thuật hiện tại.

Hội đồng xét xử căn cứ diện tích thực tế của thửa 213 theo bản trích đo là 535.3m² so với 470m² ghi nhận tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cho thấy tổng diện tích thực tế lớn hơn diện tích được ghi nhận tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S893710, số vào sổ cấp GCN 01284 do Ủy ban nhân dân tỉnh Cần Thơ (cũ) cấp ngày 10/4/2001, cấp cho ông **Nguyễn Văn Cảnh**; và lời trình bày của các đương sự trong vụ việc, thấy rằng yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ chấp nhận.

Quá trình giải quyết nguyên đơn rút yêu cầu đối với việc “Buộc ông Trần Hữu Đình và bà Trần Thị Hậu, phải bồi thường chi phí điều trị bệnh và tổn thất về tinh

thần cho ông Cảnh và bà Hiền vì ông Đình và bà Hậu với tư cách là người chỉ đạo xây dựng các công trình đã lấn chiếm nêu trên, do không dừng xây dựng làm ảnh hưởng đến sức khỏe tinh thần của ông Cảnh và bà Hiền”. và rút yêu cầu – “Buộc bà Trần Thị Hồng Anh và bà Trần Thị Vân Anh tháo dỡ công trình tường nhà, chiều ngang khoảng 0,1m; chiều dài khoảng 15m xây lấn qua phần đất của ông Cảnh và bà Hiền, tại thửa đất số 204, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại phường An Hòa, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ, cho ông Cảnh và bà Hiền”; Đây là sự tự nguyện của nguyên đơn, các bị đơn không có ý kiến, Hội đồng xét xử ghi nhận.

Đối với ý kiến của bà Vân Anh, tại các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà được cấp có ghi nhận đường đi công cộng, tiếp giáp hẻm có chiều rộng là 2,25m; phần tiếp giáp đường đi nội bộ có chiều rộng là 2,32m; nhưng theo Bản trích đo địa chính 08/01/2025 ngày chỉ ghi nhận là 2,54m; chưa thể hiện trong đó có 30cm là của hộ ông Huỳnh Thanh Sang; vì vậy bị đơn yêu cầu nguyên đơn phải tháo dỡ phần tường rào xây chồng lên phần tường rào do gia đình bày xây dựng trước đó; tuy nhiên bị đơn không có yêu cầu phản tố, cũng như tại phiên tòa bà không yêu cầu giải quyết vấn đề này nên tòa án không xem xét.

[3] Về án phí sơ thẩm và các chi phí khác:

Căn cứ Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự, Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận, nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và chi phí đo đạc thẩm định tài sản tranh chấp, cụ thể

Bà Huỳnh Thị Hiền là người cao tuổi và có đơn yêu cầu miễn án phí, nên Hội đồng xét xử miễn án phí dân sự cho bà Hiền;

Bà Thảo phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định;

Bà Thảo và bà Hiền phải chịu chi phí đo đạc thẩm định là 8.997.340 đồng, số tiền này bà Thảo đã tạm ứng trước, nên xem như bà Thảo đã thực hiện xong.

[4] Các đương sự được quyền kháng cáo theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 3 Điều 26; Điểm a Khoản 1 Điều 35; Khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 227 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 163, 164 và Điều 579 của Bộ luật Dân sự 2015

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Cảnh có người kế thừa quyền và nghĩa vụ là bà Nguyễn Thị Thanh Thảo và bà Huỳnh Thị Hiền về việc “Buộc bà Trần Thị Vân Anh tháo dỡ 05 lam cửa sổ chiều ngang khoảng 0,2m; chiều dài khoảng 0,8m; bịt kín các cửa sổ có diện tích khoảng 1m², cách mặt đất khoảng 1,5m; tháo dỡ 07 ống thoát nước đang xây dựng xả thải qua đất của ông Cảnh và bà Hiền; trả lại diện tích đất đã lấn chiếm có diện tích ngang khoảng 0,2m; dài khoảng 0,8m, thuộc thửa đất số 213, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại phường An Hòa, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ, cho ông Cảnh và bà Hiền, Cụ thể diện tích tranh

chấp theo Bản trích đo địa chính, ngày 08/01/2025 là 5,7m²” đối với bị đơn bà Trần Thị Hồng Anh, bà Trần Thị Vân Anh, ông Trần Hữu Đình, bà Trần Thị Hậu.

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện về việc “Buộc ông Trần Hữu Đình và bà Trần Thị Hậu, phải bồi thường chi phí điều trị bệnh và tổn thất về tinh thần cho ông Cảnh và bà Hiền vì ông Đình và bà Hậu với tư cách là người chỉ đạo xây dựng các công trình đã lấn chiếm nêu trên, do không dừng xây dựng làm ảnh hưởng đến sức khỏe tinh thần của ông Cảnh và bà Hiền”. và “Buộc bà Trần Thị Hồng Anh và bà Trần Thị Vân Anh tháo dỡ công trình tường nhà, chiều ngang khoảng 0,1m; chiều dài khoảng 15m xây lấn qua phần đất của ông Cảnh và bà Hiền, tại thửa đất số 204, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại phường An Hòa, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ, trả lại cho ông Cảnh và bà Hiền”;

1. Về án phí sơ thẩm:

Bà Huỳnh Thị Hiền không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh Thảo phải chịu **300.000 đồng (ba trăm) đồng**.

Bà Thảo và bà Hiền phải chịu chi phí đo đạc thẩm định là 8.997.340 đồng, số tiền này bà Thảo đã tạm ứng trước, nên xem như bà Thảo và bà Hiền đã thực hiện xong.

3. Quyền kháng cáo: Đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo là 15 ngày tính từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- TAND Thành phố Cần Thơ;
- VKSND quận Ninh Kiều;
- Chi cục THADS quận Ninh Kiều;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Thùy Linh

Các Hội thẩm nhân dân

Nguyễn Tấn Triều Hồ Thị Kim Luyến

Nguyễn Thị Thùy Linh