

**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 104/2025/DS-PT

Ngày 13/3/2025

*“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 Võ Bảo Anh

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Chế Linh

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 tòa.

Trong các ngày 11 và 13 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: 355/2024/TLPT-DS ngày 06 tháng 11 năm 2024 về tranh chấp *“ranh giới giữa các bất động sản liền kề”*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 59/2024/DS-ST ngày 08 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 501/2024/QĐ-PT ngày 03/12/2024; Quyết định hoãn phiên tòa số: 357/2024/QĐPT-DS ngày 19/12/2024 và Thông báo mở lại phiên tòa số: 355/TB-TA ngày 20/02/2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Hà Phước Lộc**, sinh năm: 1975.

Địa chỉ: Số 132, khu vực Thới An 4, phường Thuận An, quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: ông Nguyễn Văn Cửa, sinh năm 1989 và ông Hồ Văn Phên, sinh năm 1989, cùng địa chỉ liên hệ: Cạnh 329A, Nguyễn Văn Linh, phường An Khánh, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ (theo văn bản ủy quyền ngày 12/11/2024), (ông Cửa có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Hồ Thị Triệu, thành viên Công ty Luật TNHH MTV Hồ Triệu thuộc Đoàn luật sư thành phố Cần Thơ.

2. Bị đơn: Ông **Lê Hồng Khanh**, sinh năm: 1977

Địa chỉ: Khu vực Thới An 4, phường Thuận An, quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện ủy theo quyền của bị đơn: ông Lê Ngọc Tân, sinh năm: 1977; địa chỉ: khu vực Lân Thạnh 1, phường Trung Kiên, quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ (có mặt).

3. *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Ông **Hà Hoàng Giang**, sinh năm: 1993

3.2. Bà **Hà Thị Kim Ngân**, sinh năm: 1989

3.3. Bà **Nguyễn Thị Tuyết Lan**, sinh năm: 1966

3.4. Ông **Hà Ngọc Thanh**, sinh năm: 1957

3.5. Ông **Hà Ngọc Dừa**, sinh năm: 1969

Cùng địa chỉ: Khu vực Thới An 4, phường Thuận An, Q. Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ.

3.6. Bà **Hà Thị Nhiều**, sinh năm: 1971

Địa chỉ: ấp Tấn Quới, xã Tấn Mỹ, huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang.

3.7. Bà **Hà Thị Nhiên**, sinh năm: 1964

Địa chỉ: ấp Vĩnh Thọ, xã Vĩnh Bình, huyện Vĩnh Thạnh, Cần Thơ.

3.8. Ông **Nguyễn Văn Thao**, sinh năm: 1957

Địa chỉ: Khu vực Tân Thạnh, phường Thuận Hưng, quận Thốt Nốt, TP Cần Thơ

(*Ông Giang, bà Ngân, bà Lan, ông Thanh, ông Dừa, bà Nhiều, bà Nhiên, ông Thao ủy quyền cho ông Lộc tham gia tố tụng*)

3.9. Bà **Mai Kim Nga**, sinh năm: 1954

3.10. Ông **Lê Thanh Nhanh**, sinh năm: 1982

3.11. Bà **Nguyễn Thị Kim Tho**, sinh năm: 1981

Cùng địa chỉ: Khu vực Thới An 4, phường Thuận An, Q. Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ.

(*Bà Nga, ông Nhanh và bà Tho ủy quyền cho ông Tân tham gia tố tụng*)

4. *Người làm chứng:*

4.1. Ông **Đặng Văn Đẹp** - sinh năm: 1970 (Xin vắng mặt)

4.2. Ông **Nguyễn Thanh Tròn** – sinh năm: 1973 (Xin vắng mặt)

4.3. Ông **Lê Phước Thọ** - sinh năm: 1985 (Xin vắng mặt)

4.4. Ông **Lê Văn Khiếm** – sinh năm: 1933 (Xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: khu vực Thới An 4, P. Thuận An, Q. Thốt Nốt, Cần Thơ

* Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Hà Phước Lộc.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn trình bày và yêu cầu tại đơn khởi kiện ngày 15/8/2023, đơn khởi

kiện bổ sung ngày 03/4/2024 trong quá trình tố tụng:

Ông là con ruột của ông Hà Văn Thạo (chết năm 2011) và bà Nguyễn Thị Sáu (chết năm 2021). Ông Thạo, bà Sáu là chủ sử dụng thửa đất số 1572, diện tích 1.102m^2 tờ bản đồ số 03, trong đó: loại đất ODT 300m^2 , loại đất CLN 802m^2 được Ủy ban nhân dân huyện Thốt Nốt (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 001142, ngày 02/07/2001 do hộ ông Hà Văn Thạo đứng tên chủ sử dụng, tọa lạc tại ấp Thới Bình B, xã Thới Thuận, huyện Thốt Nốt (cũ), tỉnh Cần Thơ (*Nay thuộc khu vực Thới An 4, phường Thuận An, quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ*). Đất có nguồn gốc của cha mẹ mua của chủ đất cũ và sử dụng từ khoảng năm 1970 cho đến khi chết. Sau khi cha mẹ chết không để lại di chúc đối với di sản này và cha mẹ có 07 người con gồm: Ông Hà Phước Lộc; Ông Hà Ngọc Thanh; Bà Hà Thị Nhiều; Ông Hà Ngọc Thiện (chết 2015) có vợ: Bà Nguyễn Thị Tuyết Lan và con ông Hà Hoàng Giang, bà Hà Thị Kim Ngân; Ông Hà Ngọc Dưa; Ông Nguyễn Văn Thao; Bà Hà Thị Nhiên tiếp tục quản lý sử dụng thửa đất này.

Giáp ranh thửa đất số 1572 là thửa đất số 1571 của ông Lê Văn Nhơn (chết năm 2021) đứng tên chủ sử dụng và hiện do con của ông Nhơn là ông Lê Hồng Khanh, ông Lê Thanh Nhanh quản lý sử dụng. Giữa hai thửa đất có ranh thể hiện cây trồng (hiện không còn), đến khoảng năm 2007 thì ông Khanh xây dựng nhà lán chiếm qua đất của gia đình ông có kích thước: Chiều ngang 2,0m x chiều dài cạnh 45m có diện tích khoảng 90m^2 gia đình ông có tranh chấp nhưng không gửi đơn kiện đến chính quyền giải quyết. Sau đó, đến tháng 6/2023 âm lịch thì ông Khanh tiếp tục tháo dỡ căn nhà cũ xây lại nhà mới thì ông tranh chấp với ông Khanh và được chính quyền địa phương hòa giải không thành nên khởi kiện đến Tòa án xem xét giải quyết.

Qua đo đạc thực tế thể hiện tại thửa đất số 1572 của ông Hà Văn Thạo đứng tên có diện tích $1.089,5\text{m}^2$ so với giấy được cấp 1.102m^2 còn thiếu là $12,5\text{m}^2$ và thửa đất số 1571 của ông Lê Văn Nhơn đứng tên có diện tích $662,3\text{m}^2$ so với giấy được cấp 428m^2 thì dư diện tích $234,3\text{m}^2$ nên việc bị đơn tự ý xây dựng nhà lán chiếm đất đã làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của gia đình ông. Vì vậy, ông yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Lê Hồng Khanh và các thành viên gia đình đang quản lý sử dụng đất phải có trách nhiệm tháo dỡ các tài sản trên đất để giao trả cho ông phần đất có diện tích đất theo đo đạc thực tế là $256,2\text{m}^2$ thuộc thửa đất số 1572 do hộ ông Hà Văn Thạo đứng tên chủ sử dụng.

Bị đơn ông Lê Hồng Khanh có người đại diện theo ủy quyền là ông Lê Ngọc Tân trình bày:

Ông Lê Hồng Khanh và các thành viên gia đình đang quản lý sử dụng phần đất thuộc thửa đất số 1571, có diện tích 428m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00009 do Ủy ban nhân dân huyện Thốt Nốt (cũ) cấp ngày 15/5/1995 do cha

ruột là ông Lê Văn Nhơn (chết ngày 31/12/2021) đứng tên chủ sử dụng, đất tọa lạc ấp Thới Bình, xã Thới Thuận, huyện Thốt Nốt (cũ), tỉnh Cần Thơ (*Nay thuộc khu vực Thới An 4, phường Thuận An, quận Thốt Nốt, Tp. Cần Thơ*). Ông Nhơn chết có các thừa kế gồm: Vợ là bà Mai Kim Nga, các con là ông Lê Hồng Khanh và ông Lê Thanh Nhanh. Về nguồn gốc thửa đất 1571 là của ông bà nội ông Khanh sử dụng từ trước năm 1945 đến năm 1974 thì ông bà nội cho lại cha mẹ ông Khanh sử dụng và cất nhà ở ổn định trên phần đất này cho đến khi phát sinh tranh chấp.

Liên kề với thửa đất của gia đình bị đơn là thửa đất số 1572 của ông Hà Văn Thạo đứng tên chủ sử dụng, giữa hai thửa đất có hàng trụ ranh bằng đá, có hàng rào lưới B40, vách tường xây sử dụng ổn định từ trước năm 1990 cho đến nay, việc cắm trụ đá giữa 02 thửa đất là do ông Thạo và ông Nhơn cùng cắm xác định ranh giới. Vào năm 1999 khi ông Nhơn, bà Nga cho vợ chồng ông Khanh ra ở riêng và đã cất nhà bán kiên cố trong phạm vi đất của gia đình sử dụng. Đến năm 2009 xây dựng lại nhà ở kiên cố (*Thời điểm này ông Hà Văn Thạo còn sống nhưng không phát sinh tranh chấp*) đến tháng 04/2022 ông Khanh xây dựng nhà phía mé sông thì nguyên đơn ông Hà Phước Lộc (con của ông Thạo) là người trực tiếp xác định chỉ ranh giới để cho ông Khanh cất nhà. Đến tháng 6/2023 do căn nhà chính bị hư hỏng nên ông Khanh tháo dỡ để xây dựng lại nhà trên phần nền nhà cũ thuộc thửa đất 1571 thì ông Lộc tranh chấp vì cho rằng bị đơn đã lấn chiếm đất của gia đình ông.

Qua kết quả đo đạc thực tế các thửa đất diện tích các thửa đất có sự chênh lệch theo bị đơn là do thời điểm năm 1990 khi thực hiện thủ tục đăng ký cấp giấy đất, cán bộ đo đạc xác định ranh đất không chính xác, bởi lẽ, ranh giới các bên đã ổn định nên gia đình bị đơn đã cất nhà ở ổn định từ trước năm 1975 cho đến năm 2023 không ai tranh chấp đến khi bị đơn sửa chữa nhà thì nguyên đơn mới tranh chấp với bị đơn cho rằng lấn chiếm đất là không đúng.

Nay qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bị đơn không đồng ý vì không có lấn chiếm đất của nguyên đơn nên yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Đồng thời, do thửa đất số 1571 do ông Nhơn đứng tên chủ sử dụng và ông Nhơn đã chết và các thừa kế của ông Nhơn tiến hành đo đạc thực tế thửa đất 1571 thì phát sinh tranh chấp nên yêu cầu Tòa án xem xét ổn định phần diện tích thửa đất 1571 theo diện tích sử dụng thực tế để bị đơn có đủ điều kiện lập thủ tục phân chia di sản thừa kế theo quy định pháp luật

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày:

Ông Hà Hoàng Giang, bà Hà Thị Kim Ngân, bà Nguyễn Thị Tuyết Lan, ông Hà Ngọc Thanh, ông Hà Ngọc Dừa, bà Hà Thị Nhiều, bà Hà Thị Nhiên, ông Nguyễn Văn Thao có đại diện ủy quyền ông Hà Phước Lộc trình bày: Các ông bà là người thừa kế của ông Hà Văn Thạo chết năm 2011 và bà Nguyễn Thị Sáu chết

năm 2021. Ông bà đều thống nhất với yêu cầu khởi kiện và các vấn đề khác do nguyên đơn ông Hà Phước Lộc yêu cầu và trình bày tại Tòa án, không bổ sung gì thêm.

Bà Mai Kim Nga, ông Lê Thanh Nhanh, bà Nguyễn Thị Kim Tho có người đại diện theo ủy quyền ông Lê Ngọc Tân trình bày: Bà Nga, ông Nhanh là vợ con của ông Lê Văn Nhơn, riêng bà Tho là vợ ông Lê Hồng Khanh. Ông bà đang quản lý sử dụng phần đất thuộc thửa đất 1571 do ông Nhơn đứng tên chủ sử dụng. Các ông bà đều thống nhất với ý kiến trình bày của bị đơn, không bổ sung gì thêm.

Lời khai của người làm chứng:

Ông Đặng Văn Đẹp: Ông không quan hệ thân thích với ông Hà Phước Lộc và ông Lê Hồng Khanh mà tôi là sống lân cận với đất của ông Lộc và không có mâu thuẫn với gia đình ông Lộc và ông Khanh. Ông đang đứng tên chủ sử dụng và đang quản lý thửa đất số 1573. Đất có nguồn gốc cha tôi ông Đặng Văn Ngoán nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn Sớm (chết), sau đó, cha ông tặng cho lại cho ông sử dụng từ năm 2017 cho đến nay.

Vào năm 1990 chủ đất cũ ông Nguyễn Văn Sớm bán cho ông Hà Ngọc Thanh là anh ruột ông Hà Phước Lộc, từ năm 1990 thể hiện tại “ *Giấy bán đất lập ngày 19/2/1990* ” phần đất có kích thước: Chiều ngang phía trước 2,0m x chiều ngang phía sau 1,5m, chiều dài cạnh 43.56m thuộc một phần thửa đất 1573 thể hiện tại “ *Giấy bán đất lập ngày 19/2/1990* ” và thời điểm ông Sớm bán đất cho cha ông Đặng Văn Ngoán thì có thỏa thuận trừ ra phần đất này. Vì vậy, ranh giới giữa thửa đất của tôi sử dụng và thửa đất 1572 theo mốc giới thể hiện tại Bản trích đo địa chính ngày 30/01/2024 là đúng ranh giới sử dụng đất.

Nay qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn thì ông không có ý kiến đối với vấn đề tranh chấp của các đương sự. Ông chỉ xác định ranh giới giữa đất của ông với thửa đất gia đình ông Hà Phước Lộc. Ngoài ra, do bận công việc nên ông yêu cầu được vắng mặt tại các lần hòa giải đối chất và xét xử tại Tòa án nhân dân các cấp.

Ông Nguyễn Thanh Tròn: Ông với ông Hà Phước Lộc có quan hệ cô cậu với nhau. Ông quản lý sử dụng thửa đất số 1570 có vị trí giáp ranh với thửa đất số 1571 của ông Lê Văn Nhơn và thửa đất số 1572 của Hà Văn Thạo. Đất có nguồn gốc của cha ông Nguyễn Văn Mung cho ông sử dụng từ năm 2003 cho đến nay, hiện thửa đất 1570 do ông Nguyễn Thanh Toàn đứng tên chủ sử dụng trên giấy đất nhưng chưa sang tên cho ông.

Quá trình sử dụng đất giữa phần đất của ông sử dụng và các thửa đất số 1571, 1572 thì các bên có thống nhất có ranh giới ổn định và được thể hiện bằng trụ đá cụ thể nên các bên không tranh chấp ranh đất. Quá trình Tòa án đo đạc thì tôi có ký kết tứ cận xác định không tranh chấp. Theo ông được biết giữa gia đình các ông

sinh sống hòa thuận và giữa các thửa đất có ranh thể hiện căn nhà mỗi bên tách biệt giữa hai bên từ khi ông Nhơn, ông Thọ cho đến khi gia đình ông Khanh cất lại nhà mới thì phát sinh tranh chấp với nhau.

Nay qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn ông không có ý kiến. Tuy nhiên, ông thấy các bên có ranh giới ổn định từ lâu nên yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Ngoài ra, do bận công việc nên ông yêu cầu được vắng mặt tại các lần hòa giải đối chất và xét xử tại Tòa án các cấp.

Ông Lê Phước Thọ: Ông với ông Lê Hồng Khanh có quan hệ chú bác. Ông là chủ sử dụng thửa đất số 1568 có vị trí giáp ranh với thửa đất số 1571 của ông Lê Văn Nhơn và thửa đất số 1572 của Hà Văn Thọ. Đất có nguồn gốc của cha ông Lê Văn Khiêm cho ông sử dụng từ năm 2009 cho đến nay. Quá trình sử dụng đất giữa phần đất của ông sử dụng và các thửa đất 1571, 1572 thì các bên có thống nhất có ranh giới trụ đá bằng lưới B40 nên ổn định các bên không tranh chấp ranh đất. Quá trình Tòa án đo đạc thì ông có ký kết từ cận xác định không tranh chấp.

Nay qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn theo ông là không đúng vì các bên có ranh giới ổn định từ lâu và không có việc gia đình ông Khanh lấn chiếm đất gia đình ông Lộc nên yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Ngoài ra, do bận công việc nên ông yêu cầu được vắng mặt tại các lần hòa giải đối chất và xét xử tại Tòa án nhân dân các cấp.

Ông Lê Văn Khiêm: Ông là bác của ông Lê Hồng Khanh. Ông là chủ thửa đất số 1568 có vị trí giáp ranh với thửa đất số 1571 của ông Lê Văn Nhơn và thửa đất số 1572 của Hà Văn Thọ. Hiện tôi đã chuyển nhượng thửa đất 1568 cho con tôi là ông Lê Phước Thọ đứng tên chủ sử dụng. Theo ông được biết các thửa đất số 1571, 1572 là đất của Chùa Khánh Vân. Sau đó, cha mẹ trả hoa lợi cho chùa và sử dụng từ trước năm 1970, đến năm 1990 Nhà nước cho đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu theo hiện trạng các bên sử dụng cho đến nay. Quá trình sử dụng đất ông được biết thì cha mẹ ông có cho ông Lê Văn Nhơn cất nhà ở trên phần đất là 01 công đất nay thuộc thửa đất số 1571 từ năm 1973 cho đến khi căn nhà bị hư hỏng thì ông Khanh con ruột ông Nhơn cất lại nhà mới theo ranh giới từ trước đến nay thì phát sinh tranh chấp với gia đình ông Hà Phước Lộc. Quá trình sử dụng đất giữa 02 thửa đất có ranh giới ổn định thể hiện hiện trạng căn nhà giữa hai bên giáp nhau, hàng rào phân ranh giữa hai bên được xây dựng gạch, trụ đá cụ thể nên không hề có việc ông Khanh lấn chiếm đất gia đình ông Lộc là sự thật.

Nguyên nhân diện tích sử dụng thực tế của các thửa đất có sự chênh lệch lệch so với giấy được cấp theo ông được biết thời điểm năm 1990 khi nhà nước cho đăng ký cấp giấy lần đầu thì phía trước các thửa đất giáp rạch bà Chiêu là lộ đất, quá trình sử dụng thì lộ bị sạt lở và được nhà nước làm lại lộ mới như hiện nay nên có lần vô đất các hộ giáp lộ là sự thật. Đối với diện tích thửa đất 1571 của ông

Nhơn là qua đo đạc có tăng so với giấy được cấp theo ông là do thời điểm đo đạc năm 1990 cán bộ đo đạc tính diện tích không chính xác chứ thực tế khuôn đất có diện tích 01 công đất chỉ có bấy nhiêu không hề có việc lấn chiếm đất.

Nay qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn theo ông được biết việc khởi kiện là không đúng vì các bên có ranh giới ổn định từ lâu và không có việc gia đình ông Khanh lấn chiếm đất gia đình ông Lộc nên yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Ngoài ra, do bận công việc nên ông yêu cầu được vắng mặt tại các lần hòa giải, đối chất và xét xử tại Tòa án các cấp

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 59/2024/DS-ST ngày 08 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt, đã quyết định:

Không chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn ông Hà Phước Lộc về việc yêu cầu bị đơn ông Lê Hồng Khanh, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Mai Kim Nga, ông Lê Thanh Nhanh, bà Nguyễn Thị Kim Tho đang quản lý sử dụng phải có trách nhiệm trả lại cho ông phần đất có diện tích 256,2m² (Ký hiệu A) thuộc thửa đất 1572 vì chưa đủ cơ sở.

Vị trí, kích thước các cạnh phần đất (ký hiệu A) được xác định theo Bản trích đo địa chính số 95/TTKTTNMT, ngày 30/01/2024 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ thực hiện (Đính kèm).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của đương sự theo quy định.

Ngày 16/8/2024, nguyên đơn ông Hà Phước Lộc kháng cáo, đề nghị cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án theo hướng: sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn trả lại diện tích đất tranh chấp 256,2m², thuộc thửa đất 1572 do ông Hà Văn Thạo là cha của nguyên đơn đứng tên quyền sử dụng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên kháng cáo. Bị đơn không đồng ý cho rằng, ranh đất giữa các bên đã ổn định, bị đơn cất nhà trên nền cũ không lấn chiếm đất của nguyên đơn.

* Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn phân tích các tình tiết của vụ án, tài liệu chứng cứ do các bên cung cấp và Tòa án thu thập, xác định, theo kết quả đo đạc và đối chiếu với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các bên được cấp thì phần đất tranh chấp không thuộc thửa 1571 của bị đơn mà thuộc về thửa 1572 của nguyên đơn. Các bên không có thỏa thuận về ranh giới đất, không có ranh giới đất nào tồn tại trên 30 năm, ở địa phương cũng không có tập quán xác định ranh giới. Án sơ thẩm áp dụng Điều 175 Bộ luật dân sự năm 2015 trong trường hợp này để bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không phù hợp, sai lầm trong việc áp dụng pháp luật nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm, buộc những người đang sử dụng đất phải trả lại đất lấn chiếm cho nguyên đơn.

* Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

- Về hình thức kháng cáo: Bị đơn kháng cáo còn trong thời hạn và được miễn 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 của vụ án, các tài liệu, chứng cứ được thu thập thể hiện trong hồ sơ, xác định đất tranh chấp thửa 1572 của gia đình nguyên đơn. Khi làm thủ tục cấp giấy đất cho ông Thạo là cha của nguyên đơn đứng tên, có lập biên bản thẩm tra xác minh, ông Lê Văn Nhơn là cha của bị đơn có ký xác nhận ranh. Thửa đất 1572 của nguyên đơn có thể hiện vị trí đất thổ cư chiều ngang 20m, chiều dài 15m, nếu lấy phần đất tranh chấp cho bị đơn sử dụng thì bị mất một phần đất thổ cư của nguyên đơn. Cấp sơ thẩm giao đất tranh chấp cho bị đơn sử dụng là không đúng với quyền sử dụng đất được cấp.

Trên đất tranh chấp có tài sản do bị đơn tạo lập (nhà tạm, hàng rào, nền nhà, nhà vệ sinh; 01 cây dừa loại A do bị đơn trồng), nguyên đơn tự nguyện bồi hoàn giá trị nên ghi nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, phản tố của bị 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] Xét kháng của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Cha của nguyên đơn là ông Hà Văn Thạo (chết năm 2011) kê khai, đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 1572, diện tích 1.102m² (300m² thổ cư và 802m² LNK). Liền kề thửa đất 1572 là thửa 1571 do ông Lê Hồng Khanh, ông Lê Thanh Nhanh sử dụng, đất này do ông Lê Văn Nhơn (chết năm 2021) là cha của ông Khanh, ông Nhanh kê khai đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 428m² (300m² thổ cư và 128m² LNK). Các bên không thống nhất được việc xác định ranh giới nên phát sinh tranh chấp. Qua kết quả đo đạc được ghi nhận tại Bản trích đo địa chính số: 95/TTKTTNMT ngày 30/01/2024 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ (nay là Văn phòng đăng ký đất đai) thể hiện như sau:

Đất bị đơn sử dụng thửa 1571 không tính phần tranh chấp, diện tích là 662,3m² (thửa 234,3m² so với giấy đất được cấp).

Đất nguyên đơn thửa 1572, diện tích 1.089,5m², trong đó bao gồm phần đất tranh chấp 256,2m² (thiếu 12,5m² so với giấy đất được cấp).

Khi lập thủ tục cấp giấy đất cho ông Thạo là cha của nguyên đơn vào năm 2001, cán bộ địa chính lập Biên bản thẩm tra xác minh (bút lục 04), khi đó ông Lê

Văn Nhon là cha của bị đơn ông Khanh ký tên xác nhận ranh đất liền kề. Vị trí 300m² đất thổ cư của gia đình nguyên đơn (có chiều ngang 20m, chiều sâu 15m) trong thửa 1572 và từ vị trí đất thổ cư này dịch chuyển sang bên trái (hướng từ lộ giao thông nhìn vào) một đoạn rồi mới đến cạnh chiều dài tiếp giáp giữa 02 thửa đất 1571 của bị đơn và thửa 1572 của nguyên đơn. Do vậy, nếu lấy phần đất tranh chấp tại vị trí A, diện tích 256,2m² theo Bản trích đo địa chính để giao cho bị đơn sử dụng như quyết định của án sơ thẩm thì nguyên đơn bị mất một phần diện tích đất thổ cư và cây lâu năm đã được xác định vị trí, không phù hợp với quyền sử dụng đất được công nhận. Theo văn bản số 1220/UBND-NC ngày 06/5/2024 của Ủy ban nhân dân quận Thốt Nốt (bút lục 137) phúc đáp cho Tòa án cấp sơ thẩm xác định, tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 1571 (diện tích 428m²) cho ông Lê Văn Nhon thì không có ai tranh chấp nên việc cấp giấy là đúng đối tượng, trình tự thủ tục theo quy định.

Như vậy, về mặt pháp lý không có cơ sở nào để xác định đất tranh chấp thuộc thửa 1571 của bị đơn, vì không tính phần tranh chấp, bị đơn đã sử dụng thửa 234,3m² so với giấy được cấp như nêu trên. Điều này cũng đồng nghĩa, bị đơn tạo lập tài sản trên đất tranh chấp là có lần chiếm qua một phần đất thuộc thửa 1572 của gia đình nguyên đơn. Bị đơn cho rằng, ranh giới đất giữa hai bên sử dụng trước đây có trụ đá và việc ông Khanh cất nhà thuộc phạm vi đất của bị đơn. Còn nguyên đơn thì không thống nhất ranh giới như trình bày của bị đơn mà cho rằng, việc ông Khanh xây nhà là lấn chiếm đất của nguyên đơn. Nguyên đơn trình bày, khi ông Khanh xây nhà thì nguyên đơn có phản đối nhưng bị gia đình bị đơn chửi bới, đe dọa. Tuy nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ về việc ông Hà Văn Thạo (cha nguyên đơn) có gửi đơn khiếu nại đến chính quyền địa phương để giải quyết vụ việc ông Khanh xây nhà vào khoảng năm 2007 (bị đơn khai khoảng năm 1999) thì cũng không đương nhiên được hiểu là gia đình nguyên đơn đã từ bỏ hoặc cho bị đơn phần đất thuộc quyền sử dụng của mình đã được nhà nước công nhận hợp pháp.

[3] Do không có sự thỏa thuận nào về ranh giới đất giữa các bên, đồng thời không có ranh giới được xác định theo tập quán hoặc đã tồn tại từ 30 năm trở lên nên khi phát sinh tranh chấp về ranh giới đều phải được xem xét giải quyết theo quy định chung. Theo kết quả đo đạc và đối chiếu với quyền sử dụng đất của mỗi bên được cấp như phân tích nêu trên thì có cơ sở xác định, đất tranh chấp thuộc thửa 1572 của gia đình nguyên đơn. Lời khai của những người làm chứng (có mối quan hệ bà con ruột với bị đơn) là ông Lê Văn Khiêm, ông Lê Phước Thọ thể hiện trong hồ sơ vụ án không phù hợp với các giấy tờ, tài liệu về đất đai, không có giá trị chứng minh đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bị đơn. Cấp sơ thẩm căn cứ vào Điều 175 và 176 để xác định ranh đất theo ý chí của một bên trong

trường hợp này là không phù hợp ảnh hưởng quyền lợi của gia đình nguyên đơn. Vì vậy, kháng cáo của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận như quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát và Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn tranh luận tại phiên tòa.

[4] Về tài sản trên đất tranh chấp:

Theo kết quả xem xét, thẩm định thì ngoài các cây lâu năm như dừa, xoài do nguyên đơn trồng thì bị đơn có trồng 01 cây dừa loại A; cất nhà tạm, làm hàng rào, xây nền nhà, nhà vệ sinh trên đất tranh chấp có giá trị tổng cộng theo kết quả định giá tại Biên bản định giá tài sản ngày 03/01/2024 số tiền là **19.758.508** đồng. Tại phiên tòa, nguyên đơn tự nguyện chịu trách nhiệm trả cho bị đơn giá trị các tài sản này nên ghi nhận.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn có căn cứ chấp nhận nên bị đơn phải chịu theo quy định.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn có căn cứ chấp nhận nên không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Tuyên xử: Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn. Sửa bản án sơ thẩm.

1/. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hà Phước Lộc.

Buộc bị đơn ông Lê Hồng Khanh và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Mai Kim Nga, ông Lê Thanh Nhanh, bà Nguyễn Thị Kim Tho phải có trách nhiệm tháo dỡ, đập phá, di dời tài sản gắn liền với đất tranh chấp là căn nhà tạm có kết cấu khung cột gỗ, mái tole, không vách, không trần nền xi măng, có diện tích 18,87m²; Hàng rào có kết cấu: Lưới sắt B40, trụ sắt tròn, có kích thước: chiều dài 5,1m, chiều cao 1,7m; Nhà vệ sinh có kết cấu: Mái tole, vách tường gạch xây, nền gạch men để trả lại cho ông Hà Phước Lộc và các thừa kế khác của ông Hà Văn Thao gồm: ông Hà Hoàng Giang, bà Hà Thị Kim Ngân, bà Nguyễn Thị Tuyết Lan, ông Hà Ngọc Thanh, ông Hà Ngọc Dừa, ông Nguyễn Văn Thao, bà Hà Thị Nhiều và bà Hà Thị Nhiên (có ông Hà Phước Lộc làm đại diện) phần đất có diện tích 256,2m² thuộc một phần thửa đất số 1572 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 001142, do Ủy ban nhân dân huyện Thốt Nốt (cũ) cấp ngày 02/07/2001 cho hộ ông Hà Văn Thao đứng tên chủ sử dụng, tọa lạc tại ấp Thới Bình B, xã Thới Thuận, huyện Thốt Nốt, tỉnh Cần Thơ (nay thuộc khu vực Thới An 4, phường Thuận An, quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ).

Vị trí, kích thước các cạnh phần đất 256,2m² mà gia đình bị đơn có trách nhiệm giao trả cho nguyên đơn như nêu trên được xác định tại phần ký hiệu A theo Bản trích đo địa chính số 95/TTKTTNMT, ngày 30/01/2024 của Trung tâm kỹ

thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ (nay là Văn phòng đăng ký đất đai) thực hiện (*Đính kèm*).

2/. Ông Hà Phước Lộc có trách nhiệm bồi hoàn giá trị tài sản trên đất tranh chấp cho ông Lê Hồng Khanh số tiền **19.758.508** đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Ông Lộc được sở hữu nền nhà trên đất mà gia đình bị đơn có trách nhiệm giao trả có kết cấu: Nền bê tông cốt thép, lát gạch men, có diện tích 73,695m² và một cây dừa loại A do bị đơn trồng.

3/. Về chi phí đo đạc, định giá: Buộc ông Lê Hồng Khanh phải chịu số tiền 9.000.000 đồng để trả lại nguyên đơn.

Trả lại cho ông Hà Phước Lộc tiền tạm ứng án phí 600.000đồng mà ông đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004613 ngày 27/10/2023 và số 0005278 ngày 03/4/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ

4/. Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Lê Hồng Khanh phải nộp số tiền 300.000 đồng.

5/. Về án phí dân sự phúc thẩm: Không ai phải chịu.

Trả lại cho ông Hà Phước Lộc 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005531 ngày 16/8/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ.

6/. 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 quận Thốt Nốt;
- THADS quận Thốt Nốt;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

đã ký

Võ Bảo Anh

CÁC THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
CÁC THẨM PHÁN THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Chế Linh

Hà Thị Phương Thanh

Võ Bảo Anh