

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẾN TRE**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - hạnh phúc**

Bản án số: 121/2025/DS-PT

Ngày 26-02-2025

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 TỈNH BẾN TRE

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Rên

Các Thẩm phán:

Ông Nguyễn Chí Đức

Ông Nguyễn Thế Hồng

- Thư ký phiên tòa: Ông Võ Tấn Vũ - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Khắc Phiên - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 02 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 580/2024/TLPT-DS ngày 03/12/2024 về “Tranh chấp ranh giới giữa các bất động sản liền kề”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 177/2024/DS-ST ngày 01/10/2024 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Nam bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 312/2025/QĐ-PT ngày 21/01/2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1974

Địa chỉ: Ấp T, xã M, huyện M, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1976

Địa chỉ: Khu phố E, thị trấn M, huyện M, tỉnh Bến Tre.

2. Bị đơn:

2.1. Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1943

2.2. Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1968

2.3. Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1977

2.4. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1984

Địa chỉ: Ấp T, xã M, huyện M, tỉnh Bến Tre.

3. Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn Văn S.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L và trong quá trình tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Năm 2017, bà L được cha dượng là ông Ngô Văn T1 tặng cho quyền sử dụng thửa đất số 110, tờ bản đồ số 19, diện tích 1.606,9m², tọa lạc tại ấp T, xã M, huyện M, tỉnh Bến Tre. Bà L được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào tháng 9 năm 2017.

Tiếp giáp với thửa đất của bà L là thửa đất số 108, tờ bản đồ số 19 do bà Nguyễn Thị B đại diện hộ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2014, khi đo đạc chính quy (V), hai bên đã hiệp thương ranh đất và cắm trụ đá. Cạnh ranh đất giữa hai bên, cha mẹ của bà L có trồng một hàng dừa đã cho trái và từ trước đến nay gia đình bà L vẫn thu hoạch có sự thừa nhận của gia đình bà B.

Sau đó, thửa đất số 108 của bà B được tách thành các thửa đất số 595, 596 và 597. Bà B tặng cho thửa đất 595 cho ông Nguyễn Văn N và ông N được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 25/02/2022. Hai thửa 596 và 597 vẫn do hộ bà Nguyễn Thị B đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Năm 2021, khi bà L định xây dựng hàng rào thì phát hiện các trụ đá cắm ranh giữa hai bên khi đo đạc chính quy có một số vị trí đã bị di dời nên hai bên phát sinh tranh chấp. Khi làm đơn khởi kiện, bà L xác định gia đình bà B lấn ranh qua đất của bà 83,1m², cụ thể: Đoạn giáp ranh giữa hai thửa 596, 597 lấn qua ngang 1,5m, dài 15,8m, diện tích 23,7m²; đoạn giáp ranh với thửa 595 lấn qua ngang 2m, dài 29,7m, diện tích 59,4m². Tuy nhiên, sau khi nhận được kết quả hồ sơ trích đo hiện trạng sử dụng đất ngày 21/8/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện M, bà L xác định các bị đơn chỉ lấn ranh qua đất của bà tổng diện tích là 50,1m². Cụ thể, đoạn giáp thửa 595 là 39,8m² và đoạn giáp thửa 109 là 10,3m².

Do vậy, bà L yêu cầu các bị đơn giao trả cho bà các diện tích thuộc các phần đất nêu trên. Phần yêu cầu vượt quá diện tích 50,1m², bà L xin rút một phần yêu cầu khởi kiện này. Bà L tự nguyện hỗ trợ giá trị đường bê tông cho các bị đơn với số tiền là 1.495.000 đồng theo kết quả định giá mà Hội đồng định giá đã xác định.

Trong quá trình tố tụng, bị đơn bà Nguyễn Thị B trình bày:

Bà đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 108, tờ bản đồ số 19, tọa lạc ấp T, xã M, huyện M, tỉnh Bến Tre. Thửa đất này đã tách ra thành ba thửa gồm thửa 595, 596 và 597. Thửa đất số 595, bà cho con trai là ông Nguyễn Văn N được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 25/02/2022. Hai thửa đất số 596 và 597, hộ bà B vẫn đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Hai thửa đất số 596, 597 của bà giáp với thửa đất số 110 của bà Nguyễn Thị L. Ranh giới giữa hai thửa đất đã có trụ ranh từ thời ông Nguyễn Văn T2, hiện nay trụ ranh vẫn còn. Khi ông T2 cho bà Nguyễn Thị B1 thì bà B1 cùng với chồng là

ông Ngô Văn T1 quản lý, sử dụng. Khi ông T1 quản lý, sử dụng thì ông T1 ngang nhiên qua thửa đất của bà cấm lại trụ ranh, bà có nói ông T1 không được cấm ranh qua đất của bà thì ông T1 trả lời “*Con không biết nên con cấm đại, để con nhờ anh em về sẽ nhờ lên*” nhưng đến khi ông T1 chết vẫn không nhờ trụ ranh lên.

Đến khi bà L thừa kế thửa đất số 110 thì bà L tiến hành xây hàng rào căn cứ vào trụ ranh ông T1 cấm trước đây nhưng bà không đồng ý. Bà yêu cầu bà L làm hàng rào đúng vị trí trụ ranh đất trước kia vào thời ông T2 nhưng bà L không đồng ý. Bà không có lần ranh qua đất bà L nên bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà L.

Bà đồng ý lấy kết quả đo đạc chính quy làm căn cứ giải quyết vụ án. Nếu kết quả đo đạc chính quy thể hiện ranh đất giữa hai bên đến đâu, ở vị trí nào thì bà chấp nhận ranh giới đó.

Trong quá trình tố tụng, bị đơn ông Nguyễn Văn S trình bày:

Ông thống nhất với lời trình bày của bà B. Thửa đất số 595, bà B cho em trai của ông là ông Nguyễn Văn N và đã được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 25/02/2022. Hai thửa đất số 596 và 597, hộ bà B vẫn đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy bà B đứng tên hai thửa đất này nhưng bà B đã cho ông một phần diện tích đất thuộc hai thửa trên để ông xây dựng nhà ở và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thửa đất số 109.

Ông thừa nhận 06 cây dừa trên phần đất mà hai bên có tranh chấp là do bà B1 (mẹ của bà L) trồng và thu hoạch trái. Tuy nhiên, ông khẳng định ông không có lần ranh qua đất của bà L nên không đồng ý trả đất theo yêu cầu của bà L.

Ông đồng ý lấy kết quả đo đạc chính quy làm căn cứ giải quyết vụ án. Nếu kết quả đo đạc chính quy thể hiện ranh đất giữa hai bên đến đâu, ở vị trí nào thì ông chấp nhận ranh giới đó.

Trong quá trình tố tụng, các bị đơn ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị T có đơn xin xét xử vắng mặt và không gửi văn bản trình bày ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Do không thể tiến hành hoà giải, Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Nam đã đưa vụ án ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 177/2024/DS-ST ngày 01/10/2024 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Nam đã áp dụng khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, các điểm a, c khoản 1 Điều 39, điểm b khoản 2 Điều 227 và các khoản 1, 3 Điều 228, Điều 147, các Điều 157, 165 và 244 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 166 và Điều 175 Bộ luật Dân sự; các Điều 166, 202 và 203 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 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 và lệ phí Tòa án tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L.

1. Buộc ông Nguyễn Văn S giao trả cho bà Nguyễn Thị L 10,3m² đất thuộc

một phần của thửa đất số 110, tờ bản đồ số 19 (ký hiệu 110C), tọa lạc tại ấp T, xã M, huyện M, tỉnh Bến Tre (có họa đồ hiện trạng sử dụng đất kèm theo).

2. Buộc ông Nguyễn Văn N giao trả cho bà Nguyễn Thị L 39,8m² đất thuộc một phần của thửa đất số 110, tờ bản đồ số 19 (ký hiệu 110B), tọa lạc tại ấp T, xã M, huyện M, tỉnh Bến Tre (có họa đồ hiện trạng sử dụng đất kèm theo).

Bà Nguyễn Thị L có nghĩa vụ hỗ trợ cho bà Nguyễn Thị B, ông Nguyễn Văn S, ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị T số tiền 1.495.000đ (Một triệu bốn trăm chín mươi lăm nghìn đồng).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ chậm thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 16/10/2024, bị đơn ông Nguyễn Văn S kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị 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 nội dung kháng cáo, ông S trình bày: Phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của gia đình ông, khi ông làm đường đan trên đất thì có chính quyền địa phương xác nhận, không có mâu thuẫn với ai. Gia đình ông sử dụng đúng ranh đất từ xưa đến nay, không có lấy đất, lấn ranh của nguyên đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận kháng cáo của ông.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không đồng ý với kháng cáo, ông P trình bày: Theo sự thừa nhận của bị đơn thì bị đơn có xin bà L để đổ đan làm đường đi, cả bà B và ông S đều thừa nhận trên đất có 06 cây dừa của gia đình nguyên đơn. Bà B cũng thừa nhận không có sử dụng phần đất tranh chấp, đồng thời bà B đã ký hiệp thương ranh giữa các thửa đất qua nhiều giai đoạn. Từ đó, cấp sơ thẩm căn cứ hồ sơ đo đạc chính quy làm căn cứ giải quyết vụ án, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng, những người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Về nội dung: Kháng cáo của ông S là không có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn S, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 177/2024/DS-ST ngày 01/10/2024 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Nam.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa; kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên; xét kháng cáo của ông Nguyễn Văn S; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Phần đất tranh chấp qua đo đạc thực tế có diện tích 50,1m² thuộc các phần có ký hiệu 110B diện tích 39,8m² và 110C diện tích 10,3m², thuộc một phần

thửa 110, tờ bản đồ số 19, tọa lạc xã M, huyện M, tỉnh Bến Tre. Các phần đất này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn bà L, tuy nhiên các bị đơn ông S và ông N là người đang quản lý, sử dụng đất.

Nguyên đơn căn cứ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất yêu cầu bị đơn trả lại phần đất tranh chấp. Trong khi đó, bị đơn cho rằng mình sử dụng đất đúng theo ranh đất nên không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn.

[2] Về nguồn gốc và quá trình biến động của các thửa đất:

Theo quy trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 110, tờ bản đồ số 19 của nguyên đơn thì thửa đất này được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị L vào ngày 28/9/2017 do nhận chuyển nhượng từ ông Ngô Văn T1, diện tích được cấp là 1.606,9m².

Giáp ranh thửa đất của bà L là các thửa đất 109 và 595 cùng tờ bản đồ số 19. Theo Công văn số 1428/CNMCN-TTLT ngày 05 tháng 9 năm 2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện M thì thửa đất số 109, tờ bản đồ số 19 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn S. Thửa đất số 595, tờ bản đồ số 19 hiện do ông Nguyễn Văn N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Các thửa đất trên đều được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hồ sơ đo đạc chính quy, sau khi cấp giấy các bên không có khiếu nại về diện tích, hình thể thửa đất. Do đó, cấp sơ thẩm căn cứ vào kết quả đo đạc chính quy để làm căn cứ giải quyết vụ án là có cơ sở. Theo kết quả đo đạc thì các phần đất tranh chấp thuộc một phần thửa 110 của bà L, đồng thời trên phần đất tranh chấp còn có một hàng dừa 06 cây đã cho trái, các bị đơn thừa nhận là do gia đình nguyên đơn trồng và thu hoạch từ trước đến nay. Việc từ năm 2021 đến nay, ông S cho rằng diện tích đất tranh chấp là của ông và không cho bà L sử dụng làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của bà L. Ông S sử dụng đất lấn qua phần đất của bà L nên yêu cầu khởi kiện của bà L là có căn cứ.

[3] Đối với các nội khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực theo quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử không xem xét lại.

Từ những nhận định trên, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Bị đơn ông Nguyễn Văn S kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ mới để chứng minh nên không được chấp nhận.

[4] Đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Về án phí:

[5.1] Án phí sơ thẩm: Đây là vụ án tranh chấp ranh giới giữa các thửa đất, Tòa án giải quyết nhằm xác định quyền sử dụng phần đất tranh chấp thuộc về ai nên án phí được áp dụng là án phí không có giá ngạch, cấp sơ thẩm tính án phí có giá ngạch là chưa phù hợp. Do đó, cấp phúc thẩm điều chỉnh lại, buộc ông Nguyễn Văn N chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí sơ thẩm.

[5.2] phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Nguyễn Văn S phải chịu án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn S;

Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 177/2024/DS-ST ngày 01/10/2024 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre.

Áp dụng khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, các điểm a, c khoản 1 Điều 39, điểm b khoản 2 Điều 227 và các khoản 1, 3 Điều 228, Điều 147, các Điều 157, 165 và 244 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 166 và Điều 175 Bộ luật Dân sự; các Điều 166, 202 và 203 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L.

Buộc ông Nguyễn Văn S giao trả cho bà Nguyễn Thị L 10,3m² đất thuộc một phần của thửa đất số 110, tờ bản đồ số 19 (ký hiệu 110C), tọa lạc tại ấp T, xã M, huyện M, tỉnh Bến Tre (có hoạ đồ hiện trạng sử dụng đất kèm theo).

Buộc ông Nguyễn Văn N giao trả cho bà Nguyễn Thị L 39,8m² đất thuộc một phần của thửa đất số 110, tờ bản đồ số 19 (ký hiệu 110B), tọa lạc tại ấp T, xã M, huyện M, tỉnh Bến Tre (có hoạ đồ hiện trạng sử dụng đất kèm theo).

Bà Nguyễn Thị L có nghĩa vụ hỗ trợ cho bà Nguyễn Thị B, ông Nguyễn Văn S, ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị T số tiền 1.495.000đ (Một triệu bốn trăm chín mươi lăm nghìn đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

[2] Về chi phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn Văn S và ông Nguyễn Văn N mỗi người có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Nguyễn Thị L số tiền 2.786.500đ (Hai triệu bảy trăm tám mươi sáu nghìn năm trăm đồng).

[3] Về án phí:

[3.1] Án phí sơ thẩm:

Buộc ông Nguyễn Văn N, ông Nguyễn Văn S mỗi người phải chịu 300.000đ

(Ba trăm nghìn đồng).

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị L số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0004627 ngày 23 tháng 3 năm 2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre.

[3.2] Án phí phúc thẩm: Buộc ông Nguyễn Văn S phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003868 ngày 17 tháng 6 năm 2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre.

Trường hợp bản án 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 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 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện Mỏ Cày Nam;
- Chi cục THADS huyện Mỏ Cày Nam;
- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Rên