

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: 94/2025/DS-PT
Ngày 11/3/2025
“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 Nguyễn Chế Linh

Các Thẩm phán: Bà Hồ Thị Tuyết Phương

Bà Võ Bích Hải

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Phong Lan là Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: Ông Trần Thanh Vũ - Kiểm sát viên.

Ngày 11 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 407/2024/TLPT-DS ngày 09 tháng 12 năm 2025 về việc “Tranh chấp ranh giới giữa các bất động sản liền kề”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 77/2024/DS-ST ngày 12 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Ô Môn bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 407/2025/QĐ-PT ngày 10 tháng 02 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Thanh P, sinh năm 1969.

Địa chỉ: khu V, phường P, quận Ô, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị P1, sinh năm 1974. Địa chỉ: khu V, phường P, quận Ô, thành phố Cần Thơ.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Đại H, sinh năm 1981.

Địa chỉ: khu V, phường P, quận Ô, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Thanh B; Địa chỉ: B, KV T, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C.

Địa chỉ: Số I, đường C, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

- *Người kháng cáo: Ông Nguyễn Thanh P là nguyên đơn.*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn trình bày:*

Nguyên đơn là chủ sử dụng đất diện tích 630 m² (CLN) thửa số 508, tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc tại KV T, phường P, quận Ô, thành phố Cần Thơ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH10693 do UBND quận Ô cấp ngày 07/12/2020 cho ông Nguyễn Thanh P đứng tên người sử dụng đất (gọi tắt là thửa 508). Thửa 508 giáp ranh với thửa 178 (trước là thửa đất 100 của bị đơn) là một nương ranh của ông Nguyễn Đại H, có cắm ranh theo sự chỉ định trụ ranh của mẹ ông H và ký giáp ranh, nhưng nay hộ ông H lấn qua bên đất nguyên đơn ngang 1 m x dài khoảng 27m = diện tích khoảng 27m² và đòi lấy hết nương. Ông đã yêu cầu U nhưng ông H lại vắng mặt không đến để giải quyết.

Nên khởi kiện yêu cầu buộc ông Nguyễn Đại H phải trả lại phần đất lấn chiếm ngang 1m x dài khoảng 27m, diện tích khoảng 27m², thuộc thửa số 508, tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc tại KV T, phường P, quận Ô, thành phố Cần Thơ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH10693 do UBND quận Ô cấp ngày 07/12/2020 cho ông Nguyễn Thanh P đứng tên người sử dụng đất. Đã được Chi nhánh Văn phòng Đ chỉnh lý diện tích đất ngày 16/3/2021 còn lại 630 m² (loại đất CLN), số thửa 508.

** Quá trình giải quyết vụ án, phía bị đơn trình bày:*

Phần đất tranh chấp là một phần con nương của gia đình ông Nguyễn Đại H. Toàn bộ con nương này là phần đất ruộng trước đây của gia đình. Do không còn làm ruộng, nên gia đình đã đào đất làm bờ nên đã tạo ra con nương. Con nương giáp ranh với phần đất do ông Nguyễn Thành T đứng tên, đã có ranh rõ ràng, hai bên đã phân định rõ từ trước. Ranh giới đất giữa ông với chủ đất trước đây là ông T là hàng dừa do bên ông Tổng T1. Đến khoảng năm 2020 thì ông P vào nhờ ông ký tên để nguyên đơn làm giấy đất và đăng ký biến động.

Sau này, ông P nhận chuyển nhượng đã tự ý dời ranh và tranh chấp với bị đơn. Do vậy, ông Nguyễn Đại H không đồng ý với toàn bộ yêu cầu đơn khởi kiện của nguyên đơn.

** Người làm chứng là ông Nguyễn Thành T trình bày:*

Trước đây ông là chủ sử dụng phần đất có diện tích 1.594 m². Sau đó ông T bán cho ông Nguyễn Thanh P, khi bán cho ông P thì có đo đạc, có cắm ranh, phần ranh giới đất của ông T (nay đã bán cho ông P) là hàng dừa sát nương nước. Còn nương nước giáp ranh hàng dừa là của ông Nguyễn Thành C (nay là của ông Nguyễn Đại H), không thuộc quyền sử dụng đất của ông T. Ông bán đất cho ông P ranh giới xác định là từ hàng dừa, còn phần con nương không thuộc quyền sử dụng đất của ông nên ông không có quyền bán hay chuyển nhượng.

- Tại bản án dân sự sơ thẩm số 77/2024/DSST ngày 12 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Ô Môn đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

2. Về chi phí tố tụng:

Nguyên đơn phải chịu 7.000.000 đồng chi phí tố tụng (nguyên đơn đã nộp xong).

3. Về án phí:

Nguyên đơn chịu 300.000 đồng án phí dân sự, khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0003664 ngày 22/11/2022 thành án phí.

Bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo của các bên theo luật định.

Tại đơn kháng cáo đề ngày 19/8/2024, nguyên đơn cho rằng, việc đăng ký chính lý biến động quyền sử dụng đất của nguyên đơn là chưa đảm bảo quy định của pháp luật, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn và bị đơn thoả thuận chia đôi phần tranh chấp (3,3 m²), mỗi bên 1,65 m². Án phí dân sự sơ thẩm, chi phí thẩm định định giá, nguyên đơn chịu theo bản án sơ thẩm.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tại phiên tòa: Người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án, sau khi phân tích các tình tiết của vụ án, các quy định pháp luật liên quan, đại diện Viện kiểm sát cho rằng việc thoả thuận của các đương sự tại phiên tòa là tự nguyện, không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên đề nghị áp dụng Điều 300 Bộ luật tố tụng dân sự, công nhận sự thoả thuận của các đương sự tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Theo đơn khởi kiện và các chứng cứ đã thẩm tra cho thấy, các bên tranh chấp ranh giới giữa các bất động sản liền kề. Toà án nhân dân quận Ô Môn đã thụ lý là đúng thẩm quyền và xác định đúng quan hệ tranh chấp theo quy định tại khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Khoản 1 Điều 300 Bộ luật tố tụng dân sự quy định: “Tại phiên tòa phúc thẩm, nếu các đương sự thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và thoả thuận của họ là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội thì Hội đồng xét xử phúc thẩm ra bản án phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thoả thuận của các đương sự”. Thấy rằng, nguyên đơn và bị đơn đã thoả thuận được ranh đất, án phí, chi phí thẩm định, định giá trên cơ sở tự nguyện, đúng pháp luật nên đủ điều kiện công nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 300 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự:

1. Chia đôi phần đất tranh chấp, mỗi bên được nhận về phía đất của mình 1,65m² (Phần đất tranh chấp là vị trí A của Bản trích đo địa chính số 314/TTKTTNMT ngày 03/4/2024 của Trung tâm K thuộc Sở tài nguyên và môi trường thành phố C (cũ)), cụ thể:

Từ đỉnh phía đông của vị trí A (đỉnh giao với cạnh có kích thước 31,60 m của thửa 508) kéo một đường thẳng cắt cạnh có kích thước 0,40 m² sao cho phần đất ký hiệu A chia thành hai phần có diện tích bằng nhau.

2. Về chi phí thẩm định, định giá: nguyên đơn chịu 7.000.000 đồng, nguyên đơn đã nộp xong.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn chịu 300.000 đồng án phí dân sự, chuyển tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0003664 ngày 22/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Ô Môn thành án phí, coi như nguyên đơn đã nộp xong.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn được nhận lại 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0004772 ngày 19/8/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ.

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

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 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.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND.TPCT;
- TAND quận Ô Môn;
- THADS quận Ô Môn;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Nguyễn Chế Linh

