TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 2 - CẦN THƠ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 84/2025/DSST
Ngày: 28/8/2025
" V/v tranh chấp ranh giới giữa các bất động sản liền kề".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 2 - CẦN THƠ

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

Thẩm phán – Chủ toạ phiên toà: Ông Phương Văn Chính.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Trần Thị Hồng Yến.

2. Bà Bùi Thị Thanh Thảo.

Thư ký phiên toà: Bà Đinh Ngọc Anh – Thư ký Tòa án.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân khu vực 2 – Cần Thơ tham gia phiên toà: Bà Nguyễn Thị Huệ - Kiểm sát viên.

Trong ngày 28 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân khu vực 2 – Cần Thơ tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 26/2025/TLST-DS ngày 14 tháng 02 năm 2025 về việc "*Tranh chấp ranh giới giữa các bất động sản liền kề"*, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 169/2025/QĐXXST-DS ngày 01/8/2025 và Thông báo dời phiên tòa số 137/2025/TB-TA ngày 15/8/2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà **Lê Thị Ph**, sinh năm 1969.

Địa chỉ: Số A khu vực B, phường Long Hưng, quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ (nay là số A khu vực B, phường Long Hưng, thành phố Cần Thơ).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông **Bùi Thanh L**, sinh năm 1961 *(Có mặt)*

Địa chỉ: Số A khu vực B, phường Long Hưng, quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ (nay là số A khu vực B, phường Long Hưng, thành phố Cần Thơ).

Bị đơn:

1/ Ông **Lê Văn Ch**, sinh năm 1973 *(Có mặt)*

Địa chỉ: khu vực B, phường Long Hưng, quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ (nay là khu vực B, phường Long Hưng, thành phố Cần Thơ).

2/ Bà **Mã Thị `H**, sinh năm 1949.

Địa chỉ: khu vực B, phường Long Hưng, quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ (nay là khu vực B, phường Long Hưng, thành phố Cần Thơ).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ Ln quan:

1/ Ông **Bùi Thanh L**, sinh năm 1961.

Địa chỉ: Số A khu vực B, phường Long Hưng, quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ (nay là số A khu vực B, phường Long Hưng, thành phố Cần Thơ).

2/ Ông **Đinh Thanh X**, sinh năm 1978.

3/ Bà **Đinh Bích Ln**, sinh năm 1969.

4/ Bà **Đinh Kim LA**, sinh năm 1976.

5/ Bà **Đinh Thị V**, sinh năm 1972.

6/ Bà **Đinh Thúy K**, sinh năm 1978.

7/ Ông **Đinh Trường Gi**, sinh năm 1984.

8/ Ông **Đinh Chí Th**, sinh năm 1988.

9/ Ông **Đinh Chí Lh**, sinh năm 1974.

Cùng địa chỉ: khu vực B, phường Long Hưng, quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ (nay là khu vực B, phường Long Hưng, thành phố Cần Thơ).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Lê Thị Ph (có đại diện ông Bùi Thanh L) trình bày: Nguyên bà Ph có đứng tên phần đất tại thửa 776, tờ bản đồ số 4, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01771 do Lê Thị Ph đứng tên, cấp ngày 20/10/2006, đất tọa lạc tại khu vực B, phường Long Hưng, quận Ô Môn, Th phố Cần Thơ (nay là khu vực B, phường Long Hưng, Th phố Cần Thơ). Liền kề với thửa đất của bà Ph là thửa đất của bà Mã Thị `H giáp ranh đầu ngoài sông và Lê Văn Ch giáp ranh đầu trong.

Vào năm 2006 gia đình bà Ph đi làm ăn xa thường xuyên vắng nhà nên bà Mã Thị `H cùng ông Lê Văn Ch tự động xuống trụ lấn qua phần đất của bà tại thửa 776, tờ bản đồ số 4, đã nhiều lần bà Ph yêu cầu ông Ch cùng bà `H nhắm ranh lại cho thẳng nhưng không chịu kéo dài cho đến nay.

Do đó bà `H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những nội dung sau:

- Buộc bà Mã Thị `H trả lại cho bà Ph diện tích đất lần chiếm ngang khoảng 1 m, dài 7 m (qua đo đạc thực tế vị trí B có diện tích 17,6 $m^2$, vị trí C có diện tích 21,2 $m^2$). Tổng diện tích đất bà `H lấn chiếm 38,8m^2.

- Buộc ông Lê Văn Ch trả cho bà Ph diện tích đất lấn chiếm ngang khoảng 3m, dài 32m (Qua đo đạc thực tế các bên đã thống nhất được ranh móc).

Bị đơn ông Lê Văn Ch trình bày*:* Ông là người trực tiếp sử dụng thửa đất 777, đến nay thửa đất ông chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Thửa đất này cha ông tặng cho ông nhưng do bà Ph tranh chấp nhiều năm nay nên ông chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất)

Thửa đất này từ khi cha ông cho ông đến nay đã có ranh móc rõ ràng, ông không hề lấn đất của bà Ph. Qua yêu cầu của bà Ph thì ông không thống nhất vì ông không tranh chấp.

Bà Mã Thị `H trình bày: Bà là vợ của ông Đinh Th Tuấn (hiện nay đã chết). Lúc

sinh thời bà và ông Tuấn có tạo lập được thửa đất 778, liền kề với thửa đất của bà là thửa đất của bà Lê Thị Ph. Giữa bà và ông Tuấn có 01 đời vợ chồng và có tất cả 11 người con, hiện tại đã chết hết 03 người còn 08 người gồm: Đinh Thị Bích Ln, Đinh Thị Dũ, Đinh Chí Lh, Đinh Thị Kim LA, Đinh Văn Sén, Đinh Thị K, Đinh Trường Gi, Đinh Chí Th.

Từ trước đến nay bà vẫn sử dụng ổn định trên phần đất này, qua yêu cầu khởi kiện của bà Ph thì bà không đồng ý. 02 thửa đất hiện nay vẫn còn trụ ranh móc nhưng do cho những người dân mở lộ tự đi thì trụ đá vẫn còn nằm phía dưới con lộ (vì con lộ cặp sông bị lỡ nên bà cho mở lộ trên phần đất của bà để cho người dân thuận tiện đi lại).

Tại phiên tòa: nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên trình bày không chấp nhận với yêu cầu của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2 – Cần Thơ phát biểu quan điểm: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, của Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định.

Về nội dung vụ án: *Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Ph đối với bị đơn bà Mã Thị `H:*

Bà Ph yêu cầu bị đơn bà `H trả lại diện tích đất lấn chiếm tại vị trí B có diện tích 17,7m^2 và vị trí C có diện tích 21,2m^2, theo bản Trích đo địa Ch số 408/TTKTTNMT ngày 08/5/2023 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường Th phố Cần Thơ (trích đo địa Ch số 408), phần đất giáp ranh giữa hai thửa 776 do nguyên đơn đứng tên sử dụng và thửa 778 do do bị đơn đang sử dụng.

Theo hồ sơ trích lục từ Văn phòng đăng ký đất đai quận Ô Môn thể hiện: Ngày 20/10/2006, bà Ph được UBND quận Ô Môn (cũ) cấp GCNQSD đất số H01771, thửa đất 776, tờ bản đồ số 4, diện tích 631m^2 (ODT+CLN), tọa lạc tại khu vực B, phường Long Hưng, quận Ô Môn, Th phố Cần Thơ (nay là khu vực B, phường Thới Long, Th phố Cần Thơ), nguồn gốc đất là nhận thừa kế từ mẹ là bà Lê Thị Cho.

Đối với thửa đất 778 (hiện bị đơn bà `H đang quản lý sử dụng), theo hồ sơ thể hiện do ông Đinh Thanh Tuấn, chồng bà `H (chết năm 2010) được cấp GCNQSD đất số H01486 ngày 24/7/2006, diện tích được cấp 697m^2 (ODT+CLN). Năm 2010, ông Tuấn chết, hiện phần đất này đang do bà `H quản lý sử dụng, chưa được mở thừa kế.

Tranh chấp về ranh giới giữa các đương sự phát sinh từ năm 2020 và được TAND quận Ô Môn (nay là Tòa án khu vực 2 – Cần Thơ) đình chỉ giải quyết vào ngày 30/5/2023 do nguyên đơn rút đơn khởi kiện, bị đơn không có phản tố.

Hiện nay các đương sự đều thống nhất về diện tích đất tranh chấp và hiện trạng trên đất đều không thay đổi, thống nhất sử dụng bản trích đo địa Ch số 408/TTKTTNMT ngày 08/5/2023 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường Th phố Cần Thơ để làm căn cứ giải quyết.

Tại bản trích đo địa Ch số 408 thể hiện: Thửa 776 bà Ph sử dụng thực tế là 837m^2 (có 200m^2 ODT), chênh lệch dư so với diện tích được cấp là 206m^2; Thửa 778 bà `H sử dụng thực tế là 795,8m^2 (loại đất ODT), chênh lệch dư 98,9m^2 so với GCNQSD đất được cấp. Phần đất tranh chấp nguyên đơn yêu cầu bị đơn giao trả tại vị trí B có diện tích 17,7m^2 và vị trí C có diện tích 21,2m^2.

Đối chiếu với hình thể và diện tích đất đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn và bị đơn vào năm 2006 và lược đồ giải thửa đất thì về hình thể đất và vị trí đất các bên đang sử dụng là tương đương. Hơn nữa hiện diện tích đất của nguyên đơn qua đo đạc là dư so với diện tích theo GCNQSD đất được cấp. Hiện phần đất tại vị trí B theo trích đo địa Ch thì phần đất này do bà `H đang sử dụng; vị trí C do nguyên đơn bà Ph đang sử dụng, bị đơn không có yêu cầu phản tố.

Do đó không có cơ sở xác định bị đơn lấn chiếm đất của nguyên đơn, do đó yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn giao trả phần đất B có diện tích 17,7m^2 và vị trí C có diện tích 21,2m^2, theo bản Trích đo địa Ch số 408/TTKTTNMT ngày 08/5/2023 là không cơ sở chấp nhận.

Đối với yêu cầu khởi kiện buộc ông Lê Văn Ch trả cho bà Ph diện tích đất lấn chiếm ngang khoảng 3m, dài 32m. Qua đo đạc thực tế các bên đã thống nhất được ranh móc nên không có căn cứ xem xét cũng như không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Từ những phân tích trên, căn cứ các Điều 175 BLDS 2015; Điều 26 Luật đất đai, đề xuất:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn bà Mã Thị `H trả lại lại diện tích đất lần chiếm vị trí B có diện tích 17,7m^2 và vị trí C có diện tích 21,2m^2.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc ông Lê Văn Ch trả cho bà Ph diện tích đất lấn chiếm ngang khoảng 3m, dài 32m.

Về án phí dân sự: Đương sự chịu theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] *Về quan hệ tranh chấp*: Theo đơn khởi kiện và các chứng cứ có trong hồ sơ cho thấy tranh chấp giữa các đương sự là *"Tranh chấp ranh giới giữa các bất động sản liền kề"* giữa cá nhân với cá nhân. Tranh chấp này được Bộ luật dân sự, Luật đất đai điều chỉnh, nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 9 Điều 26; Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] *Về thủ tục tố tụng*: Người có quyền lợi, nghĩa vụ Ln quan ông Đinh Thanh X, Đinh Bích Ln, Đinh Kim LA, Đinh Thị V, Đinh Thị K, Đinh Trường Gi, Đinh Chí Th, Đinh Chí Lh có đơn xin vắng mặt; do đó Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] *Về nội dung:* Nguồn gốc thửa đất số 776, tờ bản đồ số 04, diện tích 631m^2, 200m^2 loại ODT + 431m^2 CLN. Nguồn gốc thửa đất do cha mẹ của bà Ph tặng cho. Qua đo đạc thực tế thửa đất 776 có diện tích 837 m^2 (dư 206 m^2).

Xét yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn bà Mã Thị `H giao trả phần đất qua đo đạc thực tế vị trí B có diện tích 17,6 m$^2$, vị trí C có diện tích 21,2 m$^2$. Tổng diện tích 38,8m$^2$. Bị đơn bà Mã Thị `H và ông Đinh Th Tuấn (ông Tuấn chết) đã tạo lập được thửa đất 778 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 24/7/2006 cho hộ ông Đinh Th Tuấn đứng tên, diện tích 697 m^2, loại ODT 200 m^2 + 497 m^2 CLN. Qua đo đạc

thực tế thửa đất 778 có diện tích 795,9 m^2 (dư 98,9 m^2).

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng, nguyên đơn yêu cầu bà `H trả diện tích đất lấn chiếm 38,8 m^2, tại vị trí B, C theo bản trích đo địa Ch số 408/TTKTTNMT ngày 08/5/2023 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường Th phố Cần Thơ. Tại phiên tòa, nguyên đơn cho rằng, phần đất lấn chiếm nêu trên nằm trong thửa đất số 776 do bà Lê Thị Ph đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Hội đồng xét xử xét thấy, theo xác nhận hồ sơ địa Ch do Văn phòng đăng ký đất đai quận Ô Môn cung cấp thì vào thời điểm bà Lê Thị Ph lập thủ tục kê khai thừa kế từ bà Nguyễn Thị Cho (mẹ bà Ph) qua tên bà Ph và bà Ph được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 20/10/2006 không có đo đạc thực tế, không có ranh móc cũng như không có biên bản ký giáp ranh.

Đồng thời, thửa đất hộ ông Đinh Th Tuấn cũng được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 24/7/2006.

Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giữa thửa đất 776 và 778 thì ranh đất giữa 02 thửa là một đường thẳng không đứt khúc. Đối chiếu lại bản trích đo địa Ch số 408/TTKTTNMT ngày 08/5/2023 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Th phố Cần Thơ thì vị trí tranh chấp ở điểm B và C là một đoạn đứt hình tam giác.

Từ đó, có đủ cơ sở để xác định diện tích đất tranh chấp không nằm trong thửa đất 776 của nguyên đơn. Do đó, nguyên đơn yêu cầu bà Mã Thị `H trả diện tích đất 38,8 m^2 tại vị trí B và C là không có căn cứ.

Xét yêu cầu của nguyên đơn buộc ông Lê Văn Ch trả lại phần đất lấn chiếm chiếm ngang khoảng 3m, dài 32m. Tại phiên tòa phía nguyên đơn và bị đơn thống nhất rằng vào thời điểm Tòa án Th lập hội đồng đo đạc thì các bên đều có mặt tại phần đất tranh chấp. Khi đoàn tiến hành đo đạc thì giữa nguyên đơn và bị đơn ông Ch đã thống nhất được ranh móc với nhau. Do đó, trong bản trích đo địa Ch không có vị trí chấp giữa nguyên đơn với ông Ch nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc ông Lê Văn Ch trả diện tích đất lấn chiếm ngang khoảng 3m, dài 32m.

Từ những nhận định trên và đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2 – Cần Thơ là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] *Về án phí dân sự sơ thẩm*: Nguyên đơn phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: - Điều 26, 35, 147, 157, 165, 227, 228, 244, 266, 271 và 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Điều 158, 163, 164 và 166 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Điều 166, 170 và 203 Luật đất đai năm 2013;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14, ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Ph về việc buộc bà Mã Thị Hanh trả phần đất lấn chiếm có diện tích là 17,6 m^2 tại vị trí B và 21,2 m^2 tại vị trí C. Tổng diện tích 38,8 m^2 theo bản trích đo địa Ch số 408/TTKTTNMT ngày 08/5/2023 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và Môi trường Th phố Cần Thơ.

2/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Ph về việc buộc ông Lê Văn Ch trả phần đất lấn chiếm có diện tích chiếm ngang khoảng 3m, dài 32m.

Các đương sự được quyền Ln hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

(*Kèm theo bản trích đo địa Ch số 408/TTKTTNMT ngày 08/5/2023 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và Môi trường Th phố Cần Thơ)*

Án phí dân sự sơ thẩm: bà Lê Thị Ph phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) khấu trừ số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) đã nộp tạm ứng án phí, lệ phí theo biên lai thu số 0004836 ngày 11/02/2025 của Chi cục thi hành án dân sự quận Ô Môn, Th phố Cần Thơ Th tiền án phí.

Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trang hạng 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy đình của pháp luật để yêu cầu Tòa án nhân dân Th phố Cần Thơ giải quyết lại theo thủ tục phúc thẩm.

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 tại các Điều 6; Điều 7; Điều 9 Luật thi hành án dân sự và Điều 7a, 7b Luật sửa đổi bổ sung một số điều 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.

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

Nơi nhận:
- VKSND KV2 – Cần Thơ;
- Phòng THADSKV2 – Cần Thơ;
- Đương sự;
- Người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Phương Văn Chính