

**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: 137/2022/DS-PT

Ngày: 23-6-2022

V/v “tranh chấp ranh giới  
quyền sử dụng đất”.

**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:* Bà Hà Thị Phương Thanh

*Các Thẩm phán:*

Ông Trần Tuấn Quốc

Bà Phan Thị Hồng Dung

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Huỳnh Minh Thông – 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 Nguyễn Văn Phi - Kiểm sát viên

Vào ngày 23 tháng 6 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử công khai vụ án thụ lý số 78/TLPT-DS ngày 21 tháng 4 năm 2022 về “tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất”

Do bản án dân sự sơ thẩm số 17/2022/DS-ST ngày 17 tháng 02 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận C bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 133/2022/QĐ-PT ngày 26 tháng 5 năm 2022; Thông báo dời ngày mở phiên tòa xét xử dân sự phúc thẩm số 40/TB.TA ngày 22/6/2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Trần Thị Thủy T**, sinh năm 1988 (Có mặt).  
Địa chỉ: K, phường A, quận K, thành phố Cần Thơ.
2. Bị đơn: Ông **Lâm Văn T1**, sinh năm 1961 (Có mặt).  
Địa chỉ: Khu vực V, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ.
3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Ông **NLQ1**, sinh năm 1981.  
(Có đơn xin xét xử vắng mặt).  
Địa chỉ: K, phường A, quận K, thành phố Cần Thơ.
4. Người kháng cáo: bà **Trần Thị Thủy T** là nguyên đơn.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

\*Nguyên đơn bà Trần Thị Thủy T trình bày và yêu cầu khởi kiện như sau: Nguồn gốc phần đất tranh chấp đối với thửa đất 1291, tờ bản đồ 04, tọa lạc phường P, quận C, thành phố Cần Thơ thì bà nhận chuyển nhượng vào năm 2014 có diện tích 258,8m<sup>2</sup>, ngày 16/12/2014, bà được Ủy ban nhân dân quận C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đối với thửa đất 1655, tờ bản đồ 04 tọa lạc phường P, quận C, thành phố Cần Thơ thì bà nhận chuyển nhượng vào năm 2016 có diện tích 150m<sup>2</sup>, ngày 24/06/2016, bà được Ủy ban nhân dân quận C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đối với hai thửa đất đang tranh chấp thì chưa xây dựng nhà ở trên đất. Khi bà nhận chuyển nhượng phần đất tại thửa số 1291 tờ bản đồ 04, tọa lạc phường P, quận C, thành phố Cần Thơ thì ranh từ chỗ ông T1 chỉ ra là khoảng 08 đến 09 tấc nhưng khi bà cắm ranh cố định thì ông T1 nhổ trụ và nói không phải vị trí đó nên hai bên phát sinh tranh chấp cho đến nay. Do quyền lợi bị ảnh hưởng nên bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn ông T1 trả lại quyền sử dụng đất lấn chiếm có diện tích theo đo đạc thực tế 15,8m<sup>2</sup> tại hai thửa 1655 và 1291, tờ bản đồ số 04 nằm trong hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà bà được cấp.

\*Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà T, bị đơn ông T1 có ý kiến: Nguồn gốc phần đất thửa 165, tờ bản đồ số 04 tọa lạc tại phường P, quận C, thành phố Cần Thơ là của cha mẹ ông qua đời để lại cho ông. Vào năm 2019, sau khi giải quyết tranh chấp nội bộ gia đình thì làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông đứng tên, vì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp trước đó đã cấp quá lâu do cha ông là ông Lâm Văn L đứng tên. Ông sinh sống trên phần này từ năm 1975 cho đến nay. Vào nào năm 2014, bà T nhận chuyển nhượng phần đất tại thửa 1291 và đến năm 2016, bà T nhận chuyển nhượng phần đất thửa 1655 thì ông không biết, ông cũng không có ký giáp ranh đất đối với hai thửa đất này. Năm 2014, phía nguyên đơn có cắm trụ ranh nhưng sai vị trí của ranh mốc ban đầu nên ông có nhờ để điều chỉnh lại như ranh mốc cũ nhưng không được. Khi đó, phía bà T không đồng ý nên mới khởi kiện cho đến nay. Hiện nay, đối với phần ranh đất hai bên cũng chưa xác định được và không thống nhất phần ranh nên phát sinh tranh chấp. Việc bà T cho rằng ông lấn đất của bà là không đúng nên không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà T.

\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có lời khai: Ông xác định ông là chồng của bà Trần Thị Thủy T nên thống nhất với nội dung trình bày của bà T.

\* Vụ việc hòa giải không thành và được đưa ra xét xử công khai. Tại bản án dân sự sơ thẩm số 17/2022/DS-ST ngày 17 tháng 02 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận C xét xử và quyết định như sau:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Thủy T về việc yêu cầu bị đơn ông Lâm Văn T1 trả phần đất có diện tích tổng cộng là 15,8m<sup>2</sup> tại tờ bản đồ số 4; tọa lạc phường Phú Thứ, quận C thành phố Cần Thơ theo Hồ Sơ trích đo địa chính số 05/TTKHTNMT ngày 26/01/2021 do Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường thuộc Sở tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ lập.

2. Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí thẩm định, định giá và quyền kháng cáo của các đương sự.

\*Ngày 02 tháng 3 năm 2022, nguyên đơn bà T kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử: chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà.

\* Tại phiên tòa phúc thẩm:

-Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và kháng cáo.

-Bị đơn vẫn giữ nguyên ý kiến.

\* Đại diện Viện kiểm sát phát biểu tại phiên tòa phúc thẩm:

-Về tố tụng: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

-Về nội dung: Qua tranh tụng tại phiên tòa cùng với các chứng cứ có trong hồ sơ, xét thấy, phần đất nguyên đơn nhận chuyển nhượng không đo đạc cụ thể, không xác định ranh với bị đơn, tuy trước đó các chủ cũ xác định ranh với cha ông T1 là ông L, nhưng ranh là đường thẳng hàng, nhưng nguyên đơn cho rằng đất tranh chấp là của nguyên đơn thì không còn là đường thẳng hàng, đất bị đơn sẽ thiếu so với giấy được cấp và sai lệch cả hình thể. Vì vậy, không có cơ sở xác định bị đơn lấn đất nguyên đơn, nên cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tố tụng: Về việc vắng mặt người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông NLQ1 nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt nên tiến hành xét xử vắng mặt ông NLQ1 theo quy định.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn: qua tranh tụng tại phiên tòa hôm nay cùng với các chứng cứ có trong hồ sơ xác định: diện tích các bên tranh chấp được xác định tại vị trí A (4m<sup>2</sup>) và B (11.8m<sup>2</sup>) theo bản trích đo địa chính số 05/TTKHTNMT ngày 25/01/2021 của Trung tâm Kỹ thuật tài nguyên và Môi trường

thành phố Cần Thơ. Phía nguyên đơn cho rằng đã nhận chuyển nhượng hợp pháp và được cấp giấy từ năm 2014 thửa 1291, năm 2016 thửa 1655, có số đo cụ thể từ các chủ cũ trước, phía ông L (cha bị đơn) có ký giáp ranh, nhưng đến khi nguyên đơn nhận chuyển nhượng thì sang tên trên giấy không đo đạc lại cụ thể, khi cắm ranh thì tranh chấp với bị đơn. Theo đo đạc thực tế nếu không tính phần tranh chấp thì phía nguyên đơn bị thiếu đúng như diện tích tranh chấp  $15,8m^2$ , còn đối với đất bị đơn (giáp ranh phía sau đất nguyên đơn), nếu không tính phần tranh chấp cũng sẽ thiếu đúng như diện tích các bên tranh chấp, nhưng việc xác định ranh giới đất không chỉ căn cứ vào việc đất bên nào thiếu thì xem như bên kia lấn mà cần xem xét ranh giới giữa các bên sử dụng thỏa thuận như thế nào, thấy rằng nguyên đơn nhận chuyển nhượng phần đất tại thửa 1655 và 1291, thì trước đây hai phần đất này cũng có nguồn gốc từ ông Lâm Văn L (cha bị đơn ông T1), quá trình sử dụng ông L đã chuyển nhượng cho nhiều người và đến nguyên đơn nhận chuyển nhượng lại thì không đo đạc cụ thể, không xác định ranh giới giữa các bên, cụ thể là ranh với bị đơn nên không xác định được ranh giới giữa các bên. Tuy nhiên, vì 2015 ông T1 đăng ký quyền sử dụng đất do có biến động và phân chia thừa kế có đo đạc cụ thể, năm 2018 ông T1 lại có đơn xin chỉnh lý biến động do diện tích tại thửa 165 bị giảm và được cơ quan có thẩm quyền cấp lại giấy cho bị đơn vào năm 2019 với diện tích  $4.612,6m^2$ , thực tế hiện nay bị đơn sử dụng diện tích nếu tính phần tranh chấp là đủ diện tích so với giấy được cấp  $4.612,6m^2$  và đúng như hình thể bị đơn được cấp, và nếu như phần tranh chấp theo nguyên đơn xác định là của nguyên đơn thì nguyên đơn cũng sử dụng đủ với diện tích được cấp, nhưng hình thể đất của bị đơn sẽ bị khác đi so với sơ đồ đo vẽ của cơ quan có thẩm quyền cấp cho bị đơn tại cạnh  $31.86m$ , vì cạnh này là một đường thẳng nếu như xác định của nguyên đơn thì sẽ khuyết vào đất của bị đơn sẽ không còn là đường thẳng. Tại phiên tòa, nguyên đơn và bị đơn xác định phần đất giáp với nguyên đơn bên phải nhìn vào là của ông Lê Hoàng Minh, phần đất sau lưng ông Minh cũng giáp thửa 165 với bị đơn là một đường thẳng, phù hợp với bản trích đo năm 2018 ông Minh đã ký giáp ranh khi bị đơn ông T1 làm thủ tục chỉnh lý biến động, như vậy nguyên đơn xác định đất tranh chấp là của nguyên đơn thì không còn là đường thẳng, sai lệch hình thể đất của bị đơn. Do đó, có cơ sở xác định bị đơn đã sử dụng đúng diện tích đất và hình thể được cơ quan có thẩm quyền cấp nên nguyên đơn cho rằng bị đơn lấn đất là không có cơ sở chấp nhận, vì vậy, kháng cáo của nguyên đơn đòi bị đơn trả lại đất lấn chiếm với diện tích  $15,8m^2$  là không có cơ sở chấp nhận.

[3] Đối với việc nguyên đơn không được chấp nhận yêu cầu khởi kiện thì chắc chắn diện tích phần đất sẽ có sự chênh lệch thực tế sử dụng so với diện tích trong giấy được cấp, nguyên đơn có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền thực hiện chỉnh lý cho phù hợp thực tế sử dụng.

[4] Với những nhận định trên nên đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử. Cấp sơ thẩm đã xác định đúng phần quyền sử dụng đất của các bên nên cần giữ nguyên bản án.

[5] Về án phí sơ thẩm và phúc thẩm:

[5.1] Án phí sơ thẩm: Nguyên đơn không được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên phải chịu.

[5.2] Án phí phúc thẩm: Nguyên đơn kháng cáo không được chấp nhận nên phải chịu án phí.

[6] Về chi phí định giá: 11.000.000 đồng. Nguyên đơn không được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên phải chịu. Đã tạm ứng và chi xong.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào: - Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Điều 175 Bộ luật dân sự;

- Nghị quyết 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:

- Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

- Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 17/2022/DS-ST ngày 17/02/2022 của Tòa án nhân dân quận C.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Thủy T về việc yêu cầu bị đơn ông Lâm Văn T1 trả phần đất có diện tích tổng cộng là 15,8m<sup>2</sup> tại tờ bản đồ số 4; tọa lạc phường Phú Thứ, quận C thành phố Cần Thơ theo Hồ Sơ trích đo địa chính số 05/TTKHTNMT ngày 26/01/2021 do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ lập.

2. Về án phí:

2.1 Án phí sơ thẩm: Nguyên đơn bà Trần Thị Thủy T phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí 600.000 đồng

đã nộp theo hai biên lai số 006100 ngày 01/6/2020 và số 006838 ngày 29/4/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận C. Bà T được nhận lại 300.000 đồng.

2.2 Án phí phúc thẩm: bà T phải chịu, nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0008273 ngày 04/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận C, thành phố Cần Thơ.

3. Về chi phí thẩm định, định giá: Nguyên đơn bà T đã nộp và chi xong.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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, 7a, 7b và Điều 9; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

**Nơi nhận:**

- Các đương sự;
- VKSND TP.Cần Thơ;
- Chi Cục THADS quận C;
- TAND quận C;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**  
(Đã ký)

**Hà Thị Phương Thanh**