

Bản án số: 72/2025/DS-ST

Ngày: 29-9-2025.

“V/v tranh chấp dân sự về ranh
giới quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LAI VUNG, TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Tô Thị Hoa Lư.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Ngô Văn Dũng;

Ông Đặng Thanh Cao.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hoàng Anh Vũ - Thư ký Toà án nhân dân khu vực 7 - Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 7 - Đồng Tháp tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Cẩm Dang - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 25 tháng 9 và ngày 29 tháng 9 năm 2025, tại Hội trường xét xử Toà án nhân dân Khu vực 7 xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 122/2023/TLST-DS, ngày 27/4/2023, về “Tranh chấp dân sự về ranh giới quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 64/2025/QĐXXST-DS ngày 21/8/2025; Quyết định hoãn phiên tòa số: 174/2025/QĐST-DS ngày 06/9/2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Nguyễn Văn B, sinh năm 19xx.

Địa chỉ: Số nhà AB, ấp T, xã L, tỉnh Đ.

Tạm trú: X, ấp T, xã L, tỉnh Đ.

Người đại diện theo ủy quyền cho Nguyễn Văn B là: Ông Nguyễn Hoàng G, sinh năm 1968. Địa chỉ: BB, đường Nguyễn Thị M, Phường C, tỉnh Đ. (có mặt)

2. Bị đơn: Nguyễn Văn H, sinh năm 19yy (vắng mặt);

Địa chỉ: Số nhà AB, ấp T, xã L, tỉnh Đ.

Người đại diện theo ủy quyền cho bị đơn Nguyễn Văn H là: bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1984. Địa chỉ: ấp T, xã L, tỉnh Đ. (có mặt)

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

- Kiều Thị O, sinh năm 19yy (vắng mặt)
- Nguyễn Bảo L, sinh năm 20xx (vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp cho Nguyễn Bảo L là bà Kiều Thị O, sinh năm 1986.

Cùng địa chỉ: Số nhà AB, ấp T, xã L, tỉnh Đ.

- Ngô Nh, sinh năm 19xx (vắng mặt)

Địa chỉ: CC, ấp T, xã L, tỉnh Đ.

Tạm trú: DD đường y, Phù L, S, H.

Trần Nguyên V, sinh năm 19zz.

Địa chỉ: Khu p, phường T, thành phố Th, H.

Người đại diện theo ủy quyền cho Trần Nguyên V là: Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 19xx (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp T, xã L, tỉnh Đ.

- Người làm chứng: Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1953 (vắng mặt).

Địa chỉ: ấp T, xã L, tỉnh Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn Nguyễn Văn B là ông Nguyễn Hoàng G trình bày: Hiện ông B đang sử dụng và đứng tên thửa đất số 71, tờ bản đồ số 63, đất được Ủy ban nhân dân huyện Lai V cấp giấy chứng nhận QSD đất vào ngày 16/3/2012 cấp cá nhân cho ông Nguyễn Văn B với diện tích là 80m², liền kề với thửa đất của ông B là thửa đất số 70 tờ bản đồ số 63 cấp cho ông Nguyễn Văn H được Ủy ban nhân dân cấp giấy chứng nhận cho cá nhân ông H vào ngày 16/3/2012 với diện tích là 80m². Nguồn gốc của 2 thửa đất này là do cô ruột là bà Nguyễn Thị N tặng cho nhưng theo thủ tục là lập hợp đồng là chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau khi được cho đất thì ông B và H sử dụng ổn định, không ai tranh chấp. Tuy nhiên, đến khoảng 2014 anh H xây nhà cấp 4, quá trình cất nhà đã lấn qua phần đất của ông B theo đo đạc thực tế theo ranh đất chiều dài đã cấp là 16,1m² thể hiện theo các mốc M1, M12, M13, M14, M17 về M11 theo sơ đồ của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai đo vẽ ngày 04/6/2024, phần không nằm trong giấy chứng nhận QSD đất là 3,2m² từ mốc M4, M5, M13, M14 về M4. Phần tranh chấp là vách tường nhà của ông H. Do ông B đi làm ăn xa ở H nên khi ông H xây cất nhà thì ông B không hay biết khi quay về thì nhà đã xây cất xong theo hiện trạng. Sau đó nhiều lần anh B yêu cầu ông H di dời nhà trả lại phần diện tích lấn chiếm và sự việc có hòa giải ở cơ sở anh H cũng thừa nhận có lấn chiếm và yêu cầu xác định lấn tới đâu H sẽ đập đến đó để trả đất lại cho B, tuy nhiên khi hai bên tiến

hành xác định thì H không đồng ý. Phần đất của ông B hiện nay còn lại theo đo đạc là 63,8m² chưa cộng phần tranh chấp. Khi cô H N (Nguyễn Thị N) chia đất cho hai anh em B và H thì lấy mốc từ ranh nhà cô ba P lấy ngang qua 8m, chia mỗi người B và H 4m ngang (4x20). Phần đất của H giáp bà 3 P mẹ ruột ông V. Sau đó bà N cho (theo thủ tục làm hợp đồng chuyển nhượng) cho B và H theo chia mỗi người B và H 4m ngang (4x20), được cấp GCN vào năm 2012. Khi làm thủ cấp đất cho B và H, văn phòng đăng ký đất đai huyện L có đo đạc thực tế. Khi chia đất thì đất thì đã có trụ đá M10 do bên bà N và bên bà P mẹ ông V cắm và trụ đá M3 do bên bà N cắm, hai trụ đá này có từ khi bà N tách thửa cấp giấy năm 2011.

Hiện thửa đất này không có thể chấp cho cá nhân hay tổ chức tín dụng nào.

Anh B thống nhất với đo đạc ngày 04/6/2024, và định giá ngày 12/9/2023 làm cơ sở giải quyết vụ án.

Nay ông B yêu cầu Tòa án xác định ranh đất giữa thửa đất số 70 và 71 là từ các mốc M11, M17, M14 ông H phải di dời vách tường có diện tích là 8,2m² thể hiện tại các mốc M12, M13, M14 về M12 và diện tích 7,9m² thể hiện từ các mốc M11, M12, M17, về M11 theo sơ đồ đo đạc ngày 04/6/2024. Ông B không hỗ trợ chi phí di dời cho H. Ông B chỉ yêu cầu H di dời nhà trả lại đất chứ không đồng ý nhận trả giá trị đất bởi vì nếu nhận giá trị thì diện tích còn lại của B cũng không đủ để xây cất nhà, không thể ở được và chuyển nhượng cho người khác cũng không được trừ khi chuyển nhượng luôn cho H nhưng ông H cũng không đồng ý nhận chuyển nhượng phần đất này.

- Trong quá trình tố tụng tại biên bản lấy lời khai ngày 03/8/2023 bị đơn Nguyễn Văn B trình bày: Ông H là anh em ruột với ông B, anh H là anh, thửa đất số 70 ông H và thửa 71 của ông B, hai thửa đất này được cấp giấy năm 2012 có nguồn gốc nhận chuyển nhượng từ cô ruột là bà Nguyễn Thị N. Khi bà N tiến hành chia đất cho H và B thì có kéo thước dây đo nhưng không có cắm trụ ranh giữa B và H. Diện tích hai thửa đất được cấp có diện tích 80m². Khoảng năm 2014 thì ông H xây dựng nhà, khi xây dựng nhà thì có B ở nhà nhưng giữa B và H lúc đó không biết ranh giới nên khi H xây nhà thì B không có tranh chấp. Đến năm 2021 thì B có ý định cất nhà và đo lại thì nói đất thiếu và nói H xây cất nhà lấn qua đất của B. Giữa hai thửa đất trước nay không có ranh đất và H cũng không xác định ranh đất vị trí nào, yêu cầu Tòa án xuống đo đạc nếu đất của H lấn qua thì H đồng ý đập và di dời. Hiện thửa đất số 70 không có đi thể chấp ở đâu. H thống nhất kết quả đo đạc và 04/6/2024, và định giá ngày 12/9/2023 làm cơ sở giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền cho bị đơn Nguyễn Văn H là

bà Nguyễn Thị H trình bày: Chị H là chị ruột của B và H, chị H nhận sự ủy quyền của H, chị H cho rằng lời trình bày của H trước đây tại phiên tòa H vẫn giữ ý kiến, không thay đổi. Ông H thống nhất ranh với ông Nguyễn V theo hiện trạng nhà của ông H theo các mốc M10, M9, M8, M7. Nay ông H cũng thống nhất là xác định ranh đất của ông H và B theo giấy chứng nhận đã cấp. Ông H không thống nhất theo yêu cầu xác định ranh giới quyền sử dụng đất của ông B mà ông H cho rằng ranh giới quyền sử dụng đất giữa thửa đất 70 và 71 là đường thẳng từ các mốc M11, M12, M13, tuy nhiên Tòa án cứ xác định ranh của ông H theo giấy đã cấp, nếu lần qua bao nhiêu H sẽ tự động tháo dỡ đi dời trả đất lại cho B, mọi thiệt hại ông H tự chịu chứ không đồng ý trả giá trị cho B cũng như không nhận chuyển nhượng đất của B do H không có nhu cầu sử dụng. Trụ đá M10 đúng là của bà N và bà P cắm trước đây.

Thửa đất số 70 của ông H hiện không có đi thế chấp ở đâu mà H đang giữ.

- Tại biên bản lấy lời khai ngày 16/8/2025 bà Nguyễn Thị N khai: Bà N là cô ruột của H và B, hai thửa đất đang tranh chấp có nguồn gốc là của bà N cho lại B và H nhưng trên mặt giấy tờ là chuyển nhượng. Hai thửa đất này bà N làm thủ tục tách thửa cấp lại năm 2011, khi cấp có đo đạc, khi bà N tiến hành cho đất B và H thì lấy vị trí từ ranh giáp bà ba P ngay vách nhà bà P (mẹ ông V) kéo qua 8 mét và chia đôi ra mỗi người 04 mét ngang. Khi chia đất xong thì khi H cất nhà thì B không có ở nhà, việc ranh đất giữa B và H bà N cho rằng H đã sai do có cất lấn qua đất của B. Trụ đá M10 là do bà N và bà Ph cắm thời điểm bà N tách thửa năm 2011. Bà N xin được phép vắng mặt không đến Tòa án do sức khỏe hiện nay già yếu.

Phát biểu của Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7 tham gia phiên tòa: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, Thư ký cũng như Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự; quyền và nghĩa vụ của đương sự được đảm bảo đúng quy định của pháp luật, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung: Căn cứ lời trình bày của các đương sự, chứng cứ do các đương sự cung cấp, chứng cứ do tòa án thu thập nhận thấy:

Qua kiểm sát hồ sơ và diễn biến tại phiên tòa xét thấy vụ án chưa thu thập đầy đủ chứng cứ để xem xét toàn diện vụ án nhằm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho các đương sự. Tại phiên tòa Kiểm sát viên đề nghị thu thập thêm chứng cứ:

+ Chưa làm rõ phần diện tích tranh chấp 16,1m² từ mốc M11, M12, M13, M14, M17 về M11 theo sơ đồ đo đạc số 02/SĐ ĐĐ Chi nhánh VP ĐK đất đai huyện Lai Vung ngày 04/6/2024 thì diện tích tranh chấp 16,1m thuộc thửa 70, TĐĐ 63 của ông Nguyễn Văn H hay thuộc thửa 71, TĐĐ 63 của ông Nguyễn Văn B hay thuộc một phần của một trong hai thửa đất nêu trên.

+ Thời điểm bà Nguyễn Thị N tách thửa đất 20, TĐĐ 63 thành hai thửa 70, 71, TĐĐ 63 có đo đạc thực tế theo công văn trả lời của UBND huyện. Tuy nhiên, chưa

làm rõ thời điểm tách thửa đất 20, TĐĐ 63 của bà N có ký giáp ranh với chủ đất liền kề hay không? không có hồ sơ thể hiện.

+ Căn cứ vào công văn trả lời của UBND thì khi tách thửa đất 20, TĐĐ 63 thành thửa 70, 71, TĐĐ 63 có đo đạc thực tế và trên giấy chứng nhận QSD đất cũng thể hiện kích thước của thửa đất. Tuy nhiên, khi đo đạc thực tế thì cạnh ngang thửa đất phần thủy lợi thì đủ kích thước nhưng cạnh giáp lộ thì cả hai thửa đất đều thiếu. Như vậy, diện tích thiếu do đo đạc sai số cho phép hay thiếu do xác định ranh với chủ đất liền kề.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng:

Nguyên đơn cho rằng bị người sử dụng đất liền kề là ông Nguyễn Văn B lấn chiếm đất thuộc quyền sử dụng của mình, khi hòa giải tranh chấp đất đai các bên không thương lượng được ranh giới đất nên phát sinh việc khởi kiện tại Tòa án. Chính quyền địa phương đã tổ chức hòa giải theo quy định của Luật Đất đai nhưng không thành, nguyên đơn và bị đơn đều đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên vụ án được Tòa án thụ lý giải quyết theo thủ tục chung.

[2] Về nội dung vụ án:

- Về diện tích tranh chấp: Phần đất tranh chấp giữa ông Nguyễn Văn B và ông Nguyễn Văn H là thửa đất 71 tờ bản đồ số 63 đứng tên Nguyễn Văn B cấp giấy năm 2012. Liền kề với thửa 71, tờ bản đồ số 63 là thửa đất 70 tờ bản đồ số 63 đứng tên Nguyễn Văn H cấp giấy năm 2012. Diện tích tranh chấp theo đo đạc thực tế ngày 04/6/2024 là 16,1m² được thể hiện từ mốc M11-M12 – M13 – M14 – M17 về M11.

Xét yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết xác định ranh giới quyền sử dụng đất giữa thửa 71 tờ bản đồ số 63 và thửa 70 tờ bản đồ số 63, là từ mốc M1-M17 đến M14, buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn diện tích tranh chấp theo đo đạc thực tế là 16,1m², Hội đồng xét xử xét thấy:

- Xét về nguồn gốc đất tranh chấp: Các bên đều thừa nhận phần đất tranh chấp có nguồn gốc là bà Nguyễn Thị N (cô ruột) đứng ra chia đất với thủ tục là chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào năm 2012 và được cấp giấy vào năm 2012 đứng cá nhân Nguyễn Văn B và Nguyễn Văn H.

- Xét về hiện trạng và quá trình sử dụng đất: Hiện trạng trên diện tích tranh chấp đất có một phần ngôi nhà của ông Nguyễn Văn B được xây dựng vào khoảng năm 2014.

- Xét về quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Đối với thửa đất số 71 tờ bản đồ số 63 đứng tên Nguyễn Văn B đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai ký xác nhận ngày 06/3/2012 do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Nguyễn Thị N với diện tích 80m²; thửa 70, tờ bản đồ số 63 diện tích 80m² được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai ký xác nhận ngày 06/3/2012 do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Nguyễn Thị N với diện tích 80m².

Trong hồ sơ cấp đất cho ông H, ông B gồm có các bản trích lục bản đồ địa chính, sơ đồ thửa đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sơ đồ thửa đất thể hiện kích thước chiều dài ngang, diện tích của các thửa đất đúng như giấy chứng nhận được cấp.

Hội đồng xét xử xét thấy: Qua kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và đối chiếu với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trích lục bản đồ địa chính của các bên được cấp, đối với diện tích của ông B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 71 tờ bản đồ số 63 có diện tích 80m², qua đo đạc thực tế 63,8m² (chưa tính phần diện tích tranh chấp). Còn thửa 70, tờ bản đồ số 63 của ông Nguyễn Văn H theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp là 80m² đo đạc thực tế là 71,34m² (chưa cộng phần tranh chấp). Qua đo đạc thực tế ông B đang sử dụng tính luôn cả phần đất đang tranh chấp thì có diện tích là 79.90m² chênh lệch thiếu 0.1m²), thửa đất ông H là 71.34m², cộng phần tranh chấp là 87.44m² chênh lệch thừa là 7.44m². Xét chung thửa đất của ông B còn thiếu so với đất đã cấp khi chưa cộng hay đã cộng phần tranh chấp còn đất của ông H thiếu ít chưa cộng phần tranh chấp nhưng cộng phần tranh chấp thì dư nhiều so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp.

Do trong giấy chứng nhận của ông B, ông H có thể hiện chiều ngang, dài các thửa đất nên cho thấy chiều ngang giáp thủy lợi thì đất của 70, 71 là đủ so với giấy còn đầu trong phần có diện tích nhà thì thửa đất 71 của B là 3.03 thiếu 0.97m, thửa 70 của H 3.57 thiếu 0.43m, chiều dài cạnh giáp thửa 80 trong giấy là 20.5 đo đạc là 20.3 tương đối còn cạnh giáp H theo giấy là 20.2 đo đạc theo B xác định là 20.04m, còn theo H xác định là 20.16. Đối với thửa đất 70 cạnh giáp thửa 28 theo giấy là 20.5 đo đạc theo người giáp ranh xác định là 20.9. Qua đo cho thấy cạnh dài của các thửa tương đối so với giấy đã cấp còn cạnh ngang đầu trong bên phía B thiếu còn H lại dư. Đối chiếu qua diện tích tổng thể thì diện tích đất của B thiếu nhiều so với đất đã cấp còn của ông H lại dư nhiều.

Trong quá trình Tòa án đã thu thập chứng cứ để xác định ranh đất giữa các bên, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai có công văn cung cấp thông tin là các thửa đất số 71 của ông B và thửa đất số 70 của H nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị N, khi nhận chuyển nhượng là nhận hết thửa đất nên không có đo đạc tuy nhiên khi bà N thực hiện việc tách thửa đất số 70, 71 vào năm 2011 thì có đo đạc thực tế, thể hiện diện tích của mỗi thửa đúng kích thước ngang dài và diện tích theo giấy chứng nhận đã cấp cho B và H. Theo thông tin của Chi nhánh (không có văn bản) thì tại thời điểm đo đạc năm 2011 Chi

nhánh văn phòng đi đo đất có cho chủ giáp ranh xác định nhưng thời điểm đó không bắt chủ giáp ranh ký biên bản (không có lập biên bản) nên hồ sơ không có thể hiện biên bản.

Nay đo đạc thực tế đất và đối chiếu với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng như việc bà N là cô ruột đứng ra chia đất thì ông B cho rằng ông B đã bị lấn chiếm nên đất thiếu so với giấy là hoàn toàn có cơ sở. Bởi lẽ so với giấy chứng nhận quyền sử dụng được cấp thì đất của ông B còn thiếu 0,1m², đất ông H dư 7.40m² (đã cộng luôn phần tranh chấp). Ngoài ra, người làm chứng bà Nguyễn Thị N cho rằng khi tiến hành đo đạc cho đất B, H thì ranh giáp thửa 28 là ranh ngay vách nhà của ông V chủ đất thửa 28. Tuy nhiên ông H cho rằng ranh đất của H và thửa đất 28 là đường thẳng từ mốc M10-M16-M15, vị trí này là dính phần nhà của ông H, việc xác định này là hoàn toàn bất hợp lý, bởi lẽ khi H xây cất nhà năm 2014 thì Hải biết ranh đất của V tại vị trí này nhưng tại sao lại xây cất trên phần đất của thửa 28 và thửa 28 cũng không ý kiến tranh chấp, nay xác định ranh thì cả hai lại chỉ vào phần nhà của H để từ đó xác định lấn qua của B. Nhận thấy điều bất hợp lý này, sau đó ông V đã xác định lại theo ranh hiện trạng ngôi nhà của H là từ mốc M8, M9, M18 và người đại diện theo ủy quyền cho H cũng thống nhất ranh ngay vị trí nhà của H là từ mốc M10, M9, M8. Điều đó cho thấy ranh đất giữa thửa 70 của H và thửa 28 của anh V có xác định ranh lại cho nên có sự chênh lệch diện tích ông H, còn ông B xác định là phù hợp với giấy, với người làm chứng bà N. Bởi lẽ, khi cấp giấy bà N và mẹ ông V là bà P có xác định ranh tại thời điểm bà N tách thửa từ M10 kéo thẳng lên cặp vách nhà bà P, nên điều này thể hiện rõ tại các trích lục bản đồ địa chính ranh đất các thửa đất đều là đường thẳng vuông góc còn xác định như H thì về mặt hình thể ranh đã có sự chênh lệch xô dịch không phù hợp với giấy chứng nhận đã cấp cũng như thực tế sử dụng của các bên. Điều đó cho thấy đất của ông B thiếu là do H đã lấn chiếm còn đất của H là dư, lý do thiếu đủ cụ thể như đã phân tích là có sự xác định lại ranh giữa ông H và chủ thửa đất số 28 bên ông Nguyễn V.

Từ những phân tích trên nên Hội đồng xét xử có đủ căn cứ để xác định ranh đất của B đã bị H lấn chiếm, do đó không cần phải thu thập thêm chứng cứ theo yêu cầu của Viện kiểm sát.

Trên phần tranh chấp có một phần ngôi nhà của ông H, xây dựng năm 2014. Theo lời khai của H là khi xây dựng nhà có B chứng kiến tuy nhiên hai bên không xác định được ranh nên H tiếp tục xây dựng còn B thì cho rằng thời điểm đó đã đi bán chè buổi ở H không có chứng kiến việc H cất nhà nên khi về phát hiện thì xảy ra tranh chấp, lời trình bày của B cũng phù hợp với người làm chứng Nguyễn Thị N thời điểm đó B không có ở nhà và theo hiện trạng chia đất thì H đã xây dựng lấn qua phần của B cũng như anh H thừa nhận khi xây dựng không biết ranh giữa hai thửa là vị trí nào, nếu đo đạc ra xác định H có lấn chiếm thì tự động đập phá di dời. Ông H không đồng ý trả giá trị cũng như nhận chuyển nhượng đất của B. Hội đồng xét xử xét thấy theo thực tế nếu trả giá trị đất thì diện tích còn lại cũng không đủ để B xây dựng nhà. Do đó,

cho thấy người sử dụng đất bị người giáp ranh xây lấn chiếm trên diện tích thì phải tháo dỡ di dời trả lại hiện trạng đất cho chủ sở hữu. Trong vụ án này, H có ý kiến tự tháo dỡ di dời nhà, mọi thiệt hại tự chịu không yêu cầu Bình bồi thường hay hỗ trợ chi phí. Xét thấy đây là sự tự nguyện của H và việc tháo dỡ di dời này là hoàn toàn hợp lý. Do đó cần ghi nhận sự tự nguyện việc H sẽ tự nguyện tháo dỡ di dời nhà trả lại đất cho B là phù hợp thực tế và đúng quy định của pháp luật. Hiện sử dụng chung ngôi nhà này là vợ của anh H là bà Kiều Thị O, tuy nhiên từ khi thụ lý đến nay bà O không có văn bản phản bác hay ý kiến gì gửi cho Tòa án, tuy nhiên hiện phần đất này bà O cùng sử dụng nên cũng có nghĩa vụ cùng H di dời nhà trả lại đất cho ông B là phù hợp với quy định của pháp luật.

Từ những phân tích trên cho thấy yêu cầu của ông B có cơ sở chấp nhận. Xác định ranh giới quyền sử dụng đất giữa thửa đất số 71 tờ bản đồ số 63 đứng tên Nguyễn Văn B và thửa đất số 70 tờ bản đồ số 63 đứng tên Nguyễn Văn H là đường nối từ các mốc M11-M17-M14 theo sơ đồ đo đạc ngày 04/6/2024 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Lai Vung (Nay là Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai khu vực VXI).

Nguyễn Văn H tự nguyện tháo dỡ di dời nhà trả lại diện tích 16.1m² thể hiện từ các mốc M11- M12- M13- M14- M17 về M11 cho Nguyễn Văn B.

Về chi phí thẩm định, định giá: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ nên căn cứ vào Điều 157, 165 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, nguyên đơn, bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí thẩm định, định giá theo quy định là 4.053.000 đồng. Phần này nguyên đơn đã tạm ứng và chi xong. Nên bị đơn phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho nguyên đơn.

[4] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí là phù hợp với Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

[5] Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7 tham gia phiên tòa là chưa có cơ sở nên không chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 và khoản 4 Điều 91, khoản 2 Điều 92, Điều 147, Điều 157, Điều 165, 166, khoản 3 Điều 228, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 175 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 100, Điều 203 của Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông Nguyễn Văn B về việc yêu cầu xác định ranh giới quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn B và ông Nguyễn Văn H.

Ranh giới quyền sử dụng đất giữa thửa 71, tờ bản đồ số 63 của ông Nguyễn Văn B và thửa đất số 70 tờ bản đồ số 63 của ông Nguyễn Văn H là đường thẳng nối từ các mốc M11, M17, M14 theo Sơ đồ đo đạc đất tranh chấp số 02/SĐ.ĐĐ/Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Lai Vung năm 2025 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L nay là Chi nhánh văn phòng đất đai kh vực XVI; Đất tọa lạc tại xã Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp. (kèm theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 04/6/2024; Sơ đồ đo đạc đất tranh chấp 02/SĐ.ĐĐ/Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Lai Vung năm 2025 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Lai Vung nay là Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai khu vực XVI, tỉnh Đồng Tháp).

Ranh đất được sử dụng theo chiều thẳng đứng tính từ lòng đất đến không gian, tài sản của hai bên lấn chiếm ranh đất thì phải di dời theo quy định của pháp luật.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Văn H về việc di dời nhà trả lại đất cho Nguyễn Văn B. Ông Nguyễn Văn H tự nguyện tháo dỡ di dời nhà trả lại đất trong phạm vi các mốc M11, M12, M13, M14, M17 về M11 có diện tích 16,1m² cho ông Nguyễn Văn B sử dụng theo 02/SĐ.ĐĐ/Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Lai Vung năm 2025 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Lai Vung nay là Chi nhánh văn phòng đất đai kh vực XVI.

Bà Kiều Thị O có nghĩa vụ cùng ông Nguyễn Văn H di dời nhà trả lại đất theo các mốc đã tuyên như trên cho ông Nguyễn Văn B theo quy định.

2. Về án phí và chi phí thẩm định, định giá:

+ Về án phí: Ông Nguyễn Văn H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng.

+ Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn B 300.000 đồng theo biên lai số 0015851, ngày 26/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp (Nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 7).

+ Về chi phí thẩm định

Ông Nguyễn Văn H phải chịu chi phí thẩm định, đo đạc định giá là 4.053.000. Chi phí này ông B đã nộp và chi xong nên ông Nguyễn Văn H có nghĩa vụ hoàn trả lại cho Nguyễn Văn B chi phí thẩm định, đo đạc định giá là 4.053.000 đồng.

3. Các đương sự được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án (29/9/2025). Đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa ngày 29/9/2025 thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

4. Trong 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, 7 và 9 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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đồng Tháp;
- VKSND Khu vực 7;
- Phòng Thi hành dân sự Khu vực 7;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, VT.

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

Tô Thị Hoa Lư