TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐỒNG THÁP**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 726/2025/DS-PT
Ngày: 19/9/2025
"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 TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Phú Thọ;

Các Thẩm phán: - Ông Phạm Minh Tùng;

- Bà Nguyễn Thị Võ Trinh;

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mộng Tuyền – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa: Bà Võ Thị Trang - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 368/2025/TLPT-DS ngày 14 tháng 7 năm 2025, về việc *"Tranh chấp dân sự - Ranh giới quyền sử dụng đất"*,

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 46/2025/DS-ST, ngày 28 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc (nay là Tòa án nhân dân khu vực 8 - Đồng Tháp) bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 489/2025/QĐ-PT ngày 08 tháng 8 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 539/2025/QĐ-PT, ngày 27 tháng 8 năm 2025, giữa:

- *Nguyên đơn:* Chị Lưu Ngọc Tường V, sinh năm 2000.

Địa chỉ: số A, đường Đ, ấp P, xã T, Tp ., tỉnh Đồng Tháp (Nay là: Số A, đường Đ, ấp P, xã T, tỉnh Đồng Tháp). (Có mặt);

- *Bị đơn:* Chị Trần Thị P, sinh năm 1989.

Địa chỉ: số E, khóm T, phường A, Tp ., Đồng Tháp. (Nay là: số 05A, khóm T, phường S, Đồng Tháp).

Chỗ ở hiện nay: Số A, Nguyễn Chí T, khóm T, phường A, Tp ., tỉnh Đồng Tháp; (Nay là: Số A N, khóm T, phường S, tỉnh Đồng Tháp).

Người đại diện theo uỷ quyền của chị Trần Thị P là anh Hồ Đăng K, sinh năm: 1989; Địa chỉ: Số G, khóm P, phường S, tỉnh Đồng Tháp; (Có mặt).

- *Người kháng cáo:* Chị Trần Thị P là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Nguyên đơn chị Lưu Ngọc Tường V trình bày:***

Thửa đất 114, tờ bản đồ số 20, diện tích 85,5m^2 có nguồn gốc chị V nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Thanh D và được Sở T1 cấp giấy chứng nhận QSD đất ngày 03/9/2020. Quá trình quản lý sử dụng đất năm 2024 Nhà nước có thu hồi diện tích 62,2m^2 thuộc một phần của thửa 114 để làm đường vòng xoay N, diện tích còn lại 23,3m^2.

Tiếp giáp thửa đất 114 của chị V là thửa đất 101 của chị P có cắm trụ đá xác định ranh giữa 2 thửa đất trước khi chị V nhận chuyển nhượng. Quá trình quản lý đất do chị V chưa có nhu cầu sử dụng đất nên chị V để đất trống, năm 2024 chị V có nhu cầu sử dụng đất và đến hiện trạng đất thì phát hiện chị P cất nhà tạm bằng tiền chế lấn sang đất của chị V chiều ngang khoảng 1,1m x dài 10m nên phát sinh tranh chấp.

Do đó, chị V yêu cầu xác định ranh giới quyền sử dụng đất giữa thửa đất 114 của chị V với thửa đất 101 của chị P tại các mốc A - B (được thể hiện trên sơ đồ đo đạc ngày 10/4/2025) trên cơ sở đó chị V yêu cầu chị P di dời tài sản đi nơi khác, trả lại diện tích đất lấn chiếm 7,2m^2 tại các mốc M2, M7, A, B, M2 theo sơ đồ đo đạc ngày 10/4/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S, thuộc một phần của thửa 114, tờ bản đồ số 20 tọa lạc tại xã T, Tp . cho chị V quản lý sử dụng.

Trường hợp, nhà trên đất di dời có thiệt hại thì chị V đồng ý hỗ trợ chi phí di dời cho chị P theo giá Hội đồng định giá đã định. Tại phiên tòa, chị V tự nguyện hỗ trợ chi phí di dời nhà cho chị P 15.000.000 đồng và tự nguyện chịu chi phí đo đạc, định giá.

**** Bị đơn chị Trần Thị P trình bày:***

Chị P không đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn, chị P1 cho rằng đất tranh chấp có nguồn gốc, chị nhận chuyển nhượng vào năm 2020, diện tích 47,6m^2 thuộc thửa 101, tờ bản đồ 20 (loại đất trồng cây lâu năm), được Sở T1 môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 22/12/2020, đất tọa lạc ấp P, xã T, Tp ., Đồng Tháp.

Quá trình quản lý sử dụng đất, năm 2024 Nhà nước có thu hồi diện tích 15,2m^2 thuộc một phần của thửa 101 để làm đường vòng xoay N, diện tích còn lại 32,4m^2.

Tiếp giáp thửa đất 101 của chị P là thửa đất 114 của chị V. Năm 2023 chị P làm nhà tạm, phía gia đình chị V (là bà Nguyễn Kim H) biết và không có tranh chấp ngăn cản, mà bà H còn cho chị P sử dụng nước nhờ để xây dựng nhà. Hiện căn nhà để trống không có ai ở sử dụng.

Khi chị P nhận chuyển nhượng thửa đất 101 thì thửa 114 của chị V (trước đó do bà Nguyễn Kim H mẹ ruột chị V đứng tên QSD đất) đã làm hàng rào lưới B40 sẵn và năm 2021 chị P có tranh chấp ranh với bà H, tại buổi hòa giải ở xã T

ngày 20/01/2021 bà H có ý kiến phần đất của bà H giáp ranh với đất của chị P, phần đất này trước đây ở Phòng quản lý đô thị và Văn phòng đăng ký QSD đất xuống đo đạc cấm mốc ranh đất cho bà H đến đâu thì bà H xây dựng hàng rào đến đó, bà H không xây dựng lấn qua đất của chị P, nên bà H không đồng ý tháo dỡ hàng rào. Như vậy, quá trình sử dụng đất chị P không có lấn chiếm đất của chị V.

Trường hợp, Tòa án xét xử xác định đất tranh chấp của nguyên đơn thì bị đơn không đồng ý di dời nhà và không đồng ý nhận chi phí hỗ trợ di dời của chị V.

**** Bản án dân sự sơ thẩm đã tuyên xử:***

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Lưu Ngọc Tường V.

2. Xác định ranh giới quyền sử dụng đất giữa thửa đất số 114 của Lưu Ngọc Tường V với thửa đất 101 của chị Trần Thị P từ mốc A-B.

Buộc chị Trần Thị P di dời nhà và tài sản đi nơi khác trả diện tích đất 7,2m^2 (hình 1A) tại các mốc M2, B, A, M7, M2 cho chị Lưu Ngọc Tường V quản lý sử dụng.

(Có biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 20/02/2025 và sơ đồ đo đạc ngày 10/4/2025 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố S, đất tọa lạc ấp P, xã T, Tp . kèm theo).

Chị Lưu Ngọc Tường V có trách nhiệm trả giá trị nhà cho chị Trần Thị P số tiền 15.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Các bên Chị Lưu Ngọc Tường V và chị Trần Thị P có quyền và nghĩa vụ sử dụng ranh giới quyền sử dụng đất đã được xác định nêu trên theo chiều thẳng đứng trên không gian và dưới mặt đất theo quy định của pháp luật về ranh giới quyền sử dụng đất.

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh, đăng ký, kê khai quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo.

- Sau khi xét xử sơ thẩm, chị Trần Thị P kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*** Tại phiên tòa phúc thẩm:**

- Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn trình bày: Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và trường hợp kháng cáo không chấp nhận bị đơn đồng ý nhận 15.000.000 đồng do nguyên đơn hỗ trợ di dời.

- Nguyên đơn: Giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Đồng ý hỗ trợ bị đơn 15.000.000 đồng chi phí di dời.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến:

+ Về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm: Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật về việc thụ lý vụ án, về thời hạn giải quyết vụ án. Tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

+ Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của chị Trần Thị P, tuyên giữ nguyên án sơ thẩm.

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, phát biểu của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của chị Trần Thị P đúng về hình thức, nội dung và thời hạn theo quy định tại các Điều 272, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự. Nên kháng cáo được Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung: Phần đất tranh chấp có diện tích 7,2m^2 theo chị V xác định thuộc một phần của thửa 114, tờ bản đồ số 20 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho chị V toạ lạc tại ấp P, xã T, thành phố S (Nay là ấp P, xã T, tỉnh Đồng Tháp).

Về phía bị đơn cho rằng: Phần đất tranh chấp thuộc một phần của thửa 101, tờ bản đồ số 20, quyền sử dụng đất cấp cho bị đơn, quá trình sử dụng đất năm 2023 chị P làm nhà tạm, phía gia đình chị V biết nhưng không có tranh chấp ngăn cản.

Đối chiếu tài liệu chứng cứ thể hiện phần đất của nguyên đơn và bị đơn sau khi Nhà nước thu hồi thì diện tích còn lại như sau: Đất của chị V thửa 114, tờ bản đồ 20, diện tích còn lại là 23,3m^2, quyền sử dụng đất cấp ngày 05/01/2024. Còn đối với thửa đất của bị đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 19/11/2024, thửa 101, tờ bản đồ 20, diện tích còn lại là 32,4m^2.

Khi có tranh chấp, qua đo đạc thực tế chưa tính diện tích tranh chấp 7,2m^2, thì chị V đang quản lý sử dụng thửa 114 là 11,5m^2 (hình 2) so với diện tích còn lại của chị V là 23,3m^2, thì thiếu 11,8m^2; Còn diện tích thực tế chị P quản lý sử dụng là 25,2m^2 (hình 3, hình 1B) so diện tích còn lại của chị P là 32,4m^2 thì thiếu 7,2m^2.

Nếu cộng phần diện tích tranh chấp 7,2m^2 (Hình A) với diện tích thực tế chị V đang sử dụng 11,5m^2, có tổng diện tích là 18,7 m^2 thì diện tích đất chị V vẫn còn thiếu so với được cấp quyền sử dụng là 4,6m^2; nếu cộng 7,2m^2 diện tích tranh chấp vào 25,2m^2 diện tích thực tế chị P đang sử dụng, thì tổng diện tích đất của chị P là 32,4m^2 phù hợp với diện tích được cấp quyền sử dụng cho chị P là 32,4m^2.

Về nguồn gốc đất của nguyên đơn, bị đơn đều là nhận chuyển nhượng, khi nhận chuyển nhượng không có đo đạc, do tại thời điểm cấp giấy không có biến động ranh giới, mốc giới. Nhưng theo hồ sơ cấp đất thì các chủ đất trước đó đều có đo đạc và các chủ đất giáp ranh có ký xác định ranh với nhau. Do đó, ranh giới cấp Giấy chứng nhận là có cơ sở.

Đối việc chị P trình bày trong quá trình sử dụng đất thì chị P có cùng bà H (mẹ chị V) thoả thuận xác định ranh đất. Xét thấy, tại thời điểm thoả thuận chị P trình bày thì đất do chị V được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên chị V cho rằng đã thoả thuận ranh đất với bà H (Chị V không đồng ý) là không phù hợp.

Căn cứ Công văn số 451/CN-VPĐKĐĐ-TPSaDec ngày 09 tháng 5 năm 2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S xác định diện tích 7,2m^2 thuộc một phần thửa 114, tờ bản đồ 20 đã cấp giấy chứng nhận cho Lưu Ngọc Tường V và 3,6m^2 thuộc một phần thửa 101, tờ bản đồ số 20 đã cấp giấy chứng nhận cho Trần Thị P. Ngoài ra, theo Công văn số 526/VPĐKĐĐ-TPSaDec ngày 27 tháng 5 năm 2025 của Chi nhánh Văn phòng Đ xác định: Diện tích đất của các đương sự còn lại sau khi Nhà nước thu hồi đất làm đường đều giảm so với giấy chứng nhận đã cấp là do biến động ranh phần diện tích đất đo đạc thu hồi…

Căn nhà chị P xây trên đất tranh chấp là nhà lắp ráp có thể di dời được. Chị V tự nguyện hỗ trợ chi phí di dời căn nhà cho chị P là 15.000.000đồng; Chị P đồng ý nhận 15.000.000đồng chi phí di dời do chị V hỗ trợ; Hội đồng xét xử xét thấy, do đây là sự tự nguyện và thỏa thuận của hai bên nên công nhận sự thỏa thuận này.

Do đó, Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của chị V xác định ranh giới quyền sử dụng đất giữa thửa đất số 114 của Lưu Ngọc Tường V với thửa đất 101 của chị Trần Thị P từ mốc A-B. Buộc chị Trần Thị P di dời nhà và tài sản đi nơi khác trả diện tích đất 7,2m^2 (hình 1A) tại các mốc M2, B, A, M7, M2 cho chị Lưu Ngọc Tường V quản lý sử dụng là có căn cứ để chấp nhận.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của chị Trần Thị P không cung cấp chứng cứ gì mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của chị là có căn cứ nên không có căn cứ để chấp nhận.

[4] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp là phù hợp nên chấp nhận.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử, không chấp nhận kháng cáo của chị Trần Thị P. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 46/2025/DS-ST ngày

28 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp (Nay là TAND khu vực 8 – Đồng Tháp).

[5] Về án phí phúc thẩm: Chị Trần Thị P phải chịu án phí phúc thẩm theo khoản 1 Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Các phần còn lại của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 175, Điều 176 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 17, Điều 26 và Điều 236 Luật đất đai năm 2024;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH12 ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí Toà án.

*** Tuyên xử:**

- Không chấp nhận kháng cáo của chị Trần Thị P;

- Giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 46/2025/DS-ST ngày 28 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp (Nay là TAND khu vực 8 – Đồng Tháp).

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Lưu Ngọc Tường V.

2. Xác định ranh giới quyền sử dụng đất giữa thửa đất số 114 của Lưu Ngọc Tường V với thửa đất 101 của chị Trần Thị P từ mốc A-B.

- Buộc chị Trần Thị P di dời nhà và tài sản đi nơi khác trả diện tích đất 7,2m^2 (hình 1A) tại các mốc M2, B, A, M7, M2 cho chị Lưu Ngọc Tường V quản lý sử dụng.

(Có biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 20/02/2025 và sơ đồ đo đạc ngày 10/4/2025 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố S (nay là Chi nhánh văn phòng Đ – Đồng Tháp kèm theo).

- Chị Lưu Ngọc Tường V có trách nhiệm trả giá trị nhà cho chị Trần Thị P số tiền 15.000.000đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Các bên Chị Lưu Ngọc Tường V và chị Trần Thị P có quyền và nghĩa vụ sử dụng ranh giới quyền sử dụng đất đã được xác định nêu trên theo chiều thẳng đứng trên không gian và dưới mặt đất theo quy định của pháp luật về ranh giới quyền sử dụng đất.

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh, đăng ký, kê khai quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

Chị Trần Thị P nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả số tiền tạm ứng án phí cho chị Lưu Ngọc Tường V đã nộp 300.000 đồng theo biên lai số 0008047 ngày 26/12/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Sa Đéc (Nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 8 – Đồng Tháp).

- Về chi phí đo đạc, định giá: Số tiền 4.353.170 đồng chị V tự nguyện nộp tiền chi phí đo đạc, định giá là 4.353.170 đồng (chị V đã tạm ứng và chi xong).

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Buộc Trần Thị P1 phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm và được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai số 0006714, ngày 09/6/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp (Nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 8 – Đồng Tháp).

Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trường hợp bản án, quyết định 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, 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 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh ĐT;
- TAND Khu vực 8 – Đồng Tháp;
- Cơ quan THADS tỉnh Đồng Tháp;
- Phòng TT, KT và THA;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án (T).

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

Nguyễn Phú Thọ