TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 8 - ĐỒNG THÁP**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 101/2025/DS-ST
Ngày: 27-9-2025
V/v tranh chấp ranh giới QSD đất

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 8 - ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Võ Thanh Thuỳ.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lê Nguyễn Minh Tùng.

2. Bà Cao Thị Diệu Hiền.

- Thư ký phiên toà: Bà Huỳnh Hoàng Linh – Thư ký Toà án nhân dân Khu vực 8 – Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 8 – Đồng Tháp tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Trung - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân Khu vực 8, tỉnh Đồng Tháp, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 478/2024/TLST-DS ngày 04 tháng 12 năm 2024 về "Tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 147/2025/QĐXXST-DS ngày 12/9/2025, giữa các đương sự:

1.Nguyên đơn: Ông Trần Thanh N, sinh năm 1974;

Địa chỉ: Tổ A, ấp B, xã N, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

(Nay là: Tổ 19, khóm B, phường M, tỉnh Đồng Tháp)

2.Bị đơn: Ông Lê Tấn B, sinh năm 1975;

Địa chỉ: Số A, ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp (Nay là số A, ấp T, xã T, tỉnh Đồng Tháp)

Tại phiên tòa: Tất cả đương sự có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn - ông Trần Thanh N trình bày:

Ông Trần Thanh N có nhận chuyển nhượng của ông Lê Tấn B, thửa đất số: 2060, tờ bản đồ số 60, mục đích sử dụng: đất ở tại nông thôn. Được Sở tài nguyên và môi trưởng tỉnh Đồng Tháp ký cấp ngày 14/01/2021.

Năm 2021, ông N và ông Lê Tấn B thực hiện bàn giao đất khi đó hai bên xác định có 04 trụ ranh và cùng xác định ranh giữa 02 thửa đất 2060 và 2061 là một đoạn thẳng nối từ trụ đá phía ngoài đến trụ đá phía trong, việc bàn giao đất giữa ông N và ông B không phát sinh tranh chấp gì, do ông N chưa có nhu cầu sử dụng nên giữ nguyên hiện trạng ban đầu khi ông B giao đất.

Ngày 30/08/2024 ông N tiến hành làm hàng rào và nhờ địa chính đến đo đạc xác định lại ranh đất. Tuy nhiên khi ông N và ông B xác định ranh đất giữa thửa 2060 và thửa 2061 thì ông B yêu cầu giữ nguyên 02 trụ đá đầu trong và đầu ngoài đối với ranh đất, đoạn giữa thì ông B cho rằng phải qua phần đất của ông N khoảng 0,5m (ranh này trước giờ không có) vì đoạn này phía trên là ô văn, máng xối nhà ông B xây dựng năm 2009 cho nên ông N không đồng ý từ đó phát sinh tranh chấp.

Nay ông N yêu cầu xác định ranh đất giữa thửa đất 2060, tờ bản đồ số 60, do Trần Thanh N đứng tên quyền sử dụng đất và thửa 2061 tờ bản đồ số 60 do ông Lê Tấn B đứng tên quyền sử dụng đất thể hiện tại mốc 7-5-10-3 (theo sơ đồ đo đạc xác nhận ngày 09/6/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực XIV). Ông N yêu cầu ông B di dời tài sản trả lại phần đất diện tích 11m^2 thể hiện tại các mốc 7-6-5-10-5-7 cho ông N quản lý sử dụng, ông N không đồng ý nhận giá trị quyền sử dụng đất. Ngoài ra, ông N không yêu cầu gì khác.

Ông N thống nhất giá theo biên bản định giá tài sản ngày 02/4/2025 định giá đất ở nông thôn 1.000.000đ/m^2, đất trồng cây lâu năm có giá 127.500đ/m^2.

Hiện giấy chứng nhận QSD đất ông N đang giữ không thế chấp cho tổ chức, cá nhân nào khác.

Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa bị đơn Lê Tấn B trình bày:

Quyền sử dụng đất diện tích 200 m^2 thuộc thửa đất số 2060, tờ bản đồ số 60 cấp Giấy CNQSD đất ngày 14/01/2021 cho ông Trần Thanh N, có nguồn gốc là một phần của diện tích 1.373m^2 thuộc thửa đất số 1947, tờ bản đồ số 60 cấp giấy CNQSD đất ngày 24/5/2018 của ông Lê Tấn B.

Năm 2020, ông B có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Nhân quyền sử dụng đất diện tích 200m^2 nêu trên với giá chuyển nhượng là 194.000.000 đồng.

Để thực hiện thủ tục chuyển nhượng diện tích 200 m^2 theo quy định pháp luật, Ông Lê Tấn B đã đăng ký thủ tục tách diện tích 1.373m^2, thửa đất số 1947, tờ bản đồ số 60 thành 02 thửa đất sau:

- Quyền sử dụng đất diện tích 200 m^2 thửa đất số 2060, tờ bản đồ số 60 cấp Giấy CNQSD đất ngày 01/12/2020;

- Quyền sử dụng đất diện tích 1.173 m^2 thửa đất số 2061, tờ bản đồ số 60 cấp Giấy CNQSD đất ngày 01/12/2020;

Sau đó ông B và ông N ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 200m^2 thửa đất số 2060, tờ bản đồ số 60 công chứng ngày 11/12/2020 tại Ủy ban Nhân dân xã T. Còn phần đất diện tích là 1.173 m^2 thửa đất số 2061, tờ bản đồ số 60, ông B vẫn đứng tên và quản lý sử dụng.

Ông N đã thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 200 m^2 thửa đất số 2060, tờ bản đồ số 60 ngày 14/01/2021.

Qua đo đạc thực tế, ông Lê Tấn B thống nhất xác định phần đất tranh chấp 11m^2 mà ông N yêu cầu là thuộc thửa 2060, tờ bản đồ số 60 của ông N, khi tách thửa thì ranh đất thửa 2060 và thửa 2061 được xác định gồm các mốc 7 – 5 – 10 – 3, nhưng thực tế ông B quản lý, sử dụng phần đất 11 m^2, phía trên đất có ô văn, máng xối nhà ông B xây dựng từ năm 2009 trước khi ông N được cấp giấy chứng nhận QSD đất, phần ô văn này gắn liền với máng xối ngang 0,6m, dài 7m bằng bê tông kiên cố nếu đập đi sẽ ảnh hưởng đến căn nhà của ông B.

Do đó, ông B đồng ý trả giá trị diện tích đất 11m^2 với giá 1.000.000đ/m^2 (mục đích sử dụng đất ở nông thôn), thành tiền là 11.000.000đ cho ông N để xác định lại ranh đất hai bên gồm các mốc 7 – 6 –5-10- 3, ông B không phải di dời tài sản (đập ô văn, máng xói) trả đất cho ông N.

Ông B thống nhất giá theo biên bản định giá tài sản ngày 02/4/2025 định giá đất ở nông thôn 1.000.000đ/m^2, đất trồng cây lâu năm có giá 127.500đ/m^2.

Đối với tài sản trên phần đất tranh chấp là ô văn, máng xối, mái che tiền chế ông B xác định là của cá nhân ông Lê Tấn B, ngoài ra, không có tài sản gì khác. Trường hợp buộc tháo dở di dời, ông B tự nguyện di dời, ông B không yêu cầu trả giá trị cũng như không yêu cầu ông N hỗ trợ di dời.

Hiện giấy chứng nhận QSD đất ông B đang giữ không thế chấp cho tổ chức, cá nhân nào.

Ông B xác định không cung cấp, bổ sung tài liệu chứng cứ thêm, không còn yêu cầu gì khác.

* ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 8-Đồng Tháp phát biểu ý kiến***:

- Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử (HĐXX) nghị án đều đảm bảo đúng theo quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Đề nghị, HĐXX: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thanh N.

- Xác định ranh đất của ông N thửa 2060 và thửa 2061 của ông Lê Tấn B gồm các mốc 7 - 6 -5-10-3 theo sơ đồ đo đạc ngày 09/6/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực XIV.

- Buộc ông B trả giá trị đất diện tích 11m^2 cho ông N theo giá Hội đồng định giá đã định.

- Về án phí: Đương sự nộp án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, HĐXX nhận định như sau:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

Căn cứ nội dung yêu cầu khởi kiện của ông Trần Thanh N về việc yêu cầu ông Lê Tấn B trả lại diện tích đất lấn chiếm; xác định quan hệ pháp luật là "Tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất"; vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Khu vực 8 – Đồng Tháp theo quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. Về nội dung vụ án:

Xét yêu cầu khởi kiện của ông Trần Thanh N về việc yêu cầu ông Lê Tấn B trả lại phần đất lấn chiếm diện tích 11m^2, cụ thể: yêu cầu xác định ranh giới quyền sử dụng đất giữa đất của ông Trần Thanh N với ông Lê Tấn B là đường thẳng nối từ các mốc 7,5,10 đến mốc 3 làm ranh giới quyền sử dụng đất giữa hai bên, HĐXX nhận định:

[2.1]. Về nguồn gốc và quá trình quản lý, sử dụng đất:

Ông Trần Thanh N và ông Lê Tấn B đều thừa nhận thửa đất số 2060 của ông N tiếp giáp với thửa đất số 2061 của ông B có nguồn gốc từ thửa đất số 1947, tờ bản đồ số 60, diện tích 1.373m^2 cấp Giấy CNQSD đất ngày 24/5/2018 cho ông Lê Tấn B tách ra. Năm 2020 ông B chuyển nhượng cho ông N đối với thửa đất 2060, diện tích 200 m^2, còn lại thửa đất 2061 của ông B có diện tích 1.173m^2, trên phần đất thửa 2061, ông B có xây dựng căn nhà cấp 4 vào năm 2009, khi chuyển nhượng có tiến hành đo đạc thực tế nhưng do không am hiểu về pháp luật đất đai nên ông B không yêu cầu điều chỉnh ranh giới đất trước khi chuyển nhượng, dẫn đến việc sau nay phát hiện ô văn, máng xối nhà ông B lấn qua ranh đất thửa 2060 của ông N. Việc này được các đương sự thừa nhận nên đây là tình tiết, sự kiện không cần phải chứng minh theo Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, sửa đổ bổ sung năm 2025.

[2.2]. Về kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ:

Các bên đương sự thống nhất với kết quả đo đạc:

[2.3.1]. Phần đất của ông Trần Thanh N (không tính diện tích tranh chấp) thuộc thửa đất số 2060, tờ bản đồ số 60, diện tích 189,0m^2 thiếu 11m^2 so với diện tích được cấp giấy là 200m^2.

[2.3.2]. Phần đất của ông Lê Tấn B (không tính diện tích tranh chấp) thuộc thửa đất số 2061, tờ bản đồ số 60, diện tích 1174,0m^2 thừa 1m^2 so với diện tích được cấp giấy là 1173,0m^2;

[2.3.4]. Vùng tranh chấp diện tích 11m^2 thể hiện tại các mốc 7-6-5-10-5-7, ông B xác định thuộc thửa 2060 của ông Trần Thanh N. Trên đất có ô văn, máng xối chiều ngang 0,6m, dài 7m kết cấu khung bê tông cốt thép gắn liền nhà của ông B xây dựng từ năm 2009.

[2.3]. Bên cạnh đó, căn cứ công văn số 384/CN.KVXIV-KTĐC ngày 24/9/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực XIV xác định: phần có diện tích 11m^2 thuộc một phần thửa đất số 2060, tờ bản đồ số 60, mục đích sử dụng là đất ở tại nông thôn.

Tại Điều 175 BLDS năm 2015 quy định: Ranh giới giữa các bất động sản:

"1. Ranh giới giữa các bất động sản liền kề được xác định theo thỏa thuận hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền... Không được lấn, chiếm, thay đổi mốc giới ngăn cách, kể cả trường hợp ranh giới là kênh, mương, hào, rãnh, bờ ruộng..."

Tại Điều 176 BLDS năm 2015 quy định: Mốc giới ngăn cách các bất động sản:

"1. Chủ sở hữu bất động sản chỉ được dựng cột mốc, hàng rào, trồng cây, xây tường ngăn trên phần đất thuộc quyền sử dụng của mình.

2.... Trường hợp mốc giới ngăn cách chỉ do một bên tạo nên trên ranh giới ...; nếu chủ sở hữu bất động sản liền kề không đồng ý mà có lý do chính đáng thì chủ sở hữu đã dựng cột mốc, hàng rào, trồng cây, xây tường ngăn phải dỡ bỏ…".

[2.4]. Từ những phân tích và quy định đã viện dẫn nêu trên, xét việc ông Trần Thanh N yêu cầu ông Lê Tấn B trả lại phần đất lấn chiếm diện tích 11m^2 là có căn cứ chấp nhận.

Tuy nhiên, xét quá trình quản lý, sử dụng đất: Trên phần đất tranh chấp có ô văn, máng xối nhà của ông B xây dựng vào năm 2009, ông N nhận chuyển nhượng đất vào năm 2020, như vậy là căn nhà ông B xây dựng trước khi chuyển nhượng đất cho ông N, sau khi nhận chuyển nhượng ông N cũng không trực tiếp quản lý sử dụng đất, mà phần đất tranh chấp từ trước đến nay đều do ông B sử dụng. Hiện tại căn nhà đã xây dựng kiên cố, nếu tháo dỡ máng xối, ô văn để trả lại phần đất 11m^2 cho ông N thì ảnh hưởng nghiêm trọng đến kết cấu căn nhà của ông B, mặc khác cũng sẽ ảnh hưởng đến việc nước thoát trực tiếp qua đất của ông N.

Đồng thời, phía bị đơn cũng không đồng ý di dời tài sản nếu yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận. Do đó, Hội đồng xét xử giao cho ông Lê Tấn B được tiếp tục sử dụng phần đất tranh chấp diện tích 11m^2 xác định ranh giới quyền sử dụng đất hai bên tại các mốc 7-6-5-10-3. Buộc ông B có nghĩa vụ hoàn trả giá trị QSD đất cho ông N theo giá tại biên bản định giá tài sản ngày 02/4/2025 thành tiền

là ($11m^2$ x 1.000.000đ/m^2) = 11.000.000đ, có như vậy mới đảm bảo quyền lợi cho các bên đương sự.

[2.5] Trên cơ sở đó, xét yêu cầu của ông N yêu cầu ông B di dời tài sản và xác định ranh giới QSD đất với đất của ông B tại mốc 7-5-10-3 là có cơ sở chấp nhận một phần như đã nhận định trên. Theo đó, xác định ranh giới QSD đất giữa đất của ông N với đất của ông B là đường nối từ mốc 7-6-5-10-3, ông B được quyền tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất diện tích $11m^2$ thể hiện tại các mốc 7-6-5-10-5-7 (đo đạc xác nhận ngày 09/6/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực XIV). Buộc ông B có nghĩa vụ hoàn trả cho ông N giá trị quyền sử dụng đất là 11.000.000đ.

[3]. Qua ý kiến của đại diện Viện kiểm sát: Về nội dung vụ án, đề nghị HĐXX chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn là phù hợp với quy định của pháp luật nên HĐXX thống nhất.

[4]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu không được chấp nhận. Bị đơn chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với nghĩa vụ hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất cho nguyên đơn theo quy định.

[5]. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Ông N và ông B mỗi bên chịu phần chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ngang bằng nhau. Theo đó, tổng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 6.264.860đ (lấy tròn 6.265.000đ); mỗi bên đương sự chịu 3.132.500đ đ. Ông N đã nộp tạm ứng số tiền trên nên ông B có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông N số tiền 3.132.500đ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 9 Điều 26; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; các điều 68, 91, 147, 157 và Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 175 và 176 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 26, Điều 236 của Luật đất đai năm 2024;

Áp dụng Nghị quyết số 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:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Thanh N đối với ông Lê Tấn B.

- Xác định ranh giới quyền sử dụng đất giữa thửa đất số 2060, tờ bản đồ 60 của ông Trần Thanh N với thửa đất số 2061, tờ bản đồ số 60 của ông Lê Tấn B là đường nối từ mốc 7-6-5-10-3 (theo sơ đồ đo đạc xác nhận ngày 09/6/2025 của Chi

nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực XIV).

- Ông Lê Tấn B được quyền tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất diện tích 11m^2 thể hiện tại các mốc 7-6-5-10-5-7 (theo sơ đồ đo đạc ngày xác nhận ngày 09/6/2025 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai đai huyện C).

- Buộc ông Lê Tấn B có nghĩa vụ hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất cho ông Trần Thanh N số tiền là 11.000.000đ (Mười một triệu 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.

(Có sơ đồ đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực XIV ngày 09/6/2025; biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày và biên bản định giá ngày 02/4/2025 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, nay là Toà án nhân dân Khu vực 8-tỉnh Đồng Tháp kèm theo).

2. Trên cơ sở xác định ranh giới quyền sử dụng đất nêu trên, các đương sự có quyền và nghĩa vụ sử dụng đúng ranh giới quyền sử dụng đất đã được bản án của Tòa án xác định theo chiều thẳng đứng không gian và lòng đất theo quy định pháp luật.

3. Các bên đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký biến động quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Trần Thanh N chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm, được cấn trừ toàn bộ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000đ ông N đã nộp theo biên lai thu số 0013827 ngày 03/12/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành (Nay là Phòng thi hành án dân sự Khu vực 8-tỉnh Đồng Tháp).

- Ông Lê Tấn B chịu 550.000đ án phí dân sự sơ thẩm (đối với số tiền hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất cho nguyên đơn).

5. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Ông Trần Thanh N và ông Lê Tấn B mỗi người chịu 3.132.500đ. Ông N đã nộp tổng số tiền tạm ứng 6.264.860đ (lấy tròn 6.265.000đ); nên ông B có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông N số tiền là 3.132.500đ.

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 tại các Điều 6, 7, 7a, 7b 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.

Đương sự được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- Đương sự;
- Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 8- Đồng Tháp;
- TAND tỉnh Đồng Tháp;
- Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Võ Thanh Thuỳ