

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 661/2025/DS-PT

Ngày: 04-9-2025

“V/v tranh chấp thừa kế quyền
sử dụng đất và tiền bồi thường 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 Phạm Minh Tùng;

Các Thẩm phán:

Ông Nguyễn Ngọc Thông;

Ông Nguyễn Chí Dũng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Trương Tấn Hào - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

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

Ngày 04/9/2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 398/2025/TLPT-DS ngày 23 tháng 7 năm 2025 về “*Tranh chấp dân sự về ranh giới quyền sử dụng đất*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 251/2025/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện L (Tòa án khu vực 9) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 482/2025/QĐ-PT ngày 28/7/2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Chị Nguyễn Thúy K, sinh năm 1979;

2. Anh Bạch Ngọc Tú, sinh năm 1978.

Địa chỉ: khóm 4, thị trấn Mỹ An, huyện M, tỉnh Đồng Tháp. Nay là ấp Mỹ An 4, xã M, Đồng Tháp.

Người được ủy quyền của chị K, anh Tú là ông Lê Văn Lợi, sinh ngày 19/11/1993, địa chỉ: khóm 4, thị trấn Mỹ An, huyện M, tỉnh Đồng Tháp. Nay là ấp Mỹ An 4, xã M, Đồng Tháp.

- Bị đơn:

1. Chị Ngô Thị Bích D, sinh năm 1982

2. Anh Nguyễn Thành Trí, sinh năm 1981.

Địa chỉ: ấp 3, xã Bình Hàng Tây, huyện L, tỉnh Đồng Tháp. Nay là ấp 3B, xã Bình Hàng Trung, tỉnh Đồng Tháp.

Người được ủy quyền: bà Nguyễn Thị Tuyết Trinh, sinh năm 1982, địa chỉ: Khóm

Hòa Khánh, phường L, Đồng Tháp.

- Người kháng cáo: Chị Nguyễn Thúy K, anh Bạch Ngọc Tú là nguyên đơn.
- Viện kiểm sát không kháng nghị.

(Anh Lợi, chị Trinh có mặt tại phiên tòa.)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các Đơn khởi kiện ngày 14/7/2023, 31/8/2023, 20/9/2023, tại phiên hòa giải và tại phiên tòa, nguyên đơn trình bày:

Năm 2021, vợ chồng bà K và ông Tú nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà gắn liền với đất tại thửa số 156, tờ bản đồ số 8, có diện tích 172,3m², đất tọa lạc xã Bình Hàng Tây, huyện L, tỉnh Đồng Tháp. Trước khi nhận chuyển nhượng, bà K và ông Tú đã tìm hiểu và được biết nhà xây theo kiểu “hai nhà ba vách”, nghĩa là hai nhà liền kề có một vách chung. Giáp ranh thửa 156 là thửa 157 của vợ chồng bà Ngô Thị Bích D và ông Nguyễn Thành Trí, hai căn nhà sát liền nhau và sử dụng chung vách tường.

Khoảng đầu năm 2023, do nhà đã xuống cấp nên bà K và ông Tú sửa chữa lại, đến khi sửa phần vách tường chung thì phía bà D không đồng ý, cho rằng việc tác động vào vách tường sẽ ảnh hưởng đến bức tường và toàn bộ kết cấu căn nhà của vợ chồng bà D. Bà D khẳng định vách tường thuộc bên bà D, không phải vách chung nên xảy ra tranh chấp đến nay.

Nay bà K và ông Tú khởi kiện yêu cầu xác định ranh giới quyền sử dụng đất giữa thửa 156 do bà K đứng tên với thửa 157 do bà D đứng tên, cùng tờ bản đồ số 8, đất tọa lạc tại xã Bình Hàng Tây, huyện L, tỉnh Đồng Tháp là các đoạn thẳng nối qua các mốc M5, M16, M15A, M12A, M11, M10 theo Sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

Tại Văn bản ý kiến ngày 26/9/2024, tại phiên hòa giải và tại phiên tòa, bị đơn trình bày:

Bà D đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa 157, tờ bản đồ số 8, diện tích 207m², đất tọa lạc tại xã Bình Hàng Tây, huyện L, tỉnh Đồng Tháp, thửa đất này là tài sản chung của vợ chồng bà D và ông Trí.

Năm 2010, vợ chồng bà D nhận chuyển nhượng thửa 157, trên đất đã có sẵn căn nhà kết cấu khung bê tông cốt thép, vách tường, lát gạch bông, mái tole, chiều dài khoảng 12m. Khoảng cuối năm 2010, vợ chồng có xây thêm nhà bếp nối liền dài khoảng 8m, việc xây dựng cũng trong phạm vi thửa 157, không xây qua thửa 156 của nguyên đơn.

Bà D và ông Trí thống nhất đối với căn nhà chính đã xây dựng sẵn thì mỗi bên có quyền sử dụng ½ vách như phía nguyên đơn trình bày. Đối với nhà bếp xây dựng lùi về đúng ranh giới quyền sử dụng đất, thuộc hoàn toàn trên đất của bà D. Tại buổi xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 28/02/2024, bị đơn xác định ranh giới là các đoạn thẳng nối qua các mốc M5, M16, M14, M13, M11, M10, M1. Mốc M14 và M13 là điểm ngoài cùng của cột nhà, vách nhà là thuộc bị đơn. Tại phiên tòa, bà Trinh đại diện cho bị đơn thống nhất việc xác định ranh của nguyên đơn tại buổi xem xét, thẩm định tại chỗ là các đoạn thẳng nối qua các mốc M5, M16, M15, M12, M11, M10, không đồng ý nguyên đơn xác

định lại từ mốc M15 và mốc M12 đo về đất bà D một đoạn 0,05m nữa mới đến ranh giữa hai bên.

1. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thúy K và Bạch Ngọc Tú.

Ranh giới quyền sử dụng đất giữa thửa đất số 156 do bà Nguyễn Thúy K đứng tên với thửa đất số 157 do bà Ngô Thị Bích D đứng tên, cùng tờ bản đồ địa chính số 8, đất tọa lạc tại xã Bình Hàng Tây, huyện L, tỉnh Đồng Tháp được xác định là các đoạn thẳng nối qua các mốc M5, M16, M15, M12, M11, M10 theo Sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp ngày 25/9/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L.

Ranh giới quyền sử dụng đất được sử dụng theo chiều thẳng đứng từ không gian đến lòng đất. Tài sản của các bên lấn chiếm ranh giới quyền sử dụng đất phải di dời theo quy định pháp luật.

2. Sau khi xét xử sơ thẩm:

Nguyên đơn chị Nguyễn Thúy K, anh Bạch Ngọc Tú kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm số 251/2024/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện L theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

3. Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người khởi kiện vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; không đồng ý với bản án sơ thẩm vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- Bị đơn đồng ý với bản án sơ thẩm, không đồng ý theo yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Tỉnh phát biểu ý kiến:

+ Về tố tụng: Người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của chị Nguyễn Thúy K và anh Bạch Ngọc Tú. Giữ y bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 9.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được kiểm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chị Nguyễn Thúy K, anh Bạch Ngọc Tú nên việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án này là “*Tranh chấp dân sự về ranh giới quyền sử dụng đất*” là phù hợp với quy định tại Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, chị K, anh Tú không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm nên có kháng cáo. Tòa án Tỉnh thụ lý giải quyết vụ án theo trình tự phúc thẩm phù hợp với quy định tại khoản 1 điều 38 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của chị Nguyễn Thúy K, anh Bạch Ngọc Tú Hội đồng xét xử xét thấy:

- Do diện tích cả hai thửa đất hiện đang tranh chấp có diện tích thực tế thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp nên căn cứ vào hiện trạng sử dụng xác định vách nhà chung là cơ sở để xác định ranh.

- Nguyên đơn thừa nhận trước khi mua nhận chuyển nhượng đã tìm hiểu và được biết nhà xây theo kiểu nhà liền kề có một vách chung. Trong quá trình giải quyết vụ án thì bị đơn cũng thống nhất đối với căn nhà chính đã xây dựng sẵn thì mỗi bên có quyền sử dụng $\frac{1}{2}$ vách nhà như phía nguyên đơn trình bày và cả hai bên đều thống nhất đối với căn nhà chính đã xây dựng sẵn thì vách nhà là của chung. Tuy nhiên, bị đơn chỉ xác định phần nhà chính có vách chung, còn phần nhà sau thì không có vách chung.

- Hội đồng xét xử xét thấy ngoài lời trình bày giữa hai bên là vách chung, mỗi bên được sử dụng $\frac{1}{2}$ vách thì phía bà K không đưa ra tài liệu, chứng cứ nào khác để xác định ranh cũng như xác định ranh lại.

- Tại buổi xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc ngày 28/02/2024, phía bà D xác định ranh là các đoạn thẳng nối qua các mốc M5, M16, M14, M13, M11, M10. Phía bà K xác định ranh là các đoạn thẳng nối qua các mốc M5, M16, M15, M12, M11, M10. Như vậy, ranh ở các đoạn thẳng nối các mốc M5 đến M16, M11 đến M10 được các đương sự thống nhất, hai bên chỉ chưa thống nhất ở 02 mốc giữa. Trong đó mốc M14 mà phía bà D xác định là điểm ngoài cột nhà, phía bà K không đồng ý mà đề nghị đo từ điểm M14 về hướng đất của bà D 01 đoạn 0,1m xác định mốc M15. Mốc M13 phía bà D xác định cũng là điểm ngoài cột nhà, phía bà K không đồng ý mà đề nghị đo từ điểm M13 về hướng đất của bà D 01 đoạn 0,06m xác định mốc M12. Mốc M15 và mốc M12 không chỉ cụ thể mà căn cứ vào mốc M14 và mốc M13 để xác lập. Qua kết quả đo đạc thì mốc M15 là vừa đến mép vách nhà chính, mốc M12 là chưa đến vách nhà bếp.

- Đồng thời, khi Tòa án tổ chức và tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ đã chứng kiến ông Tú là nguyên đơn trực tiếp xác định mốc giao cơ quan đo đạc. Sau khi có kết quả đo đạc biết mốc M15 và mốc M12 chưa nằm trong phạm vi bức tường, trong đó mốc M15 mới ngay mép vách, có nghĩa là phần cột nhà nằm hoàn toàn bên bà K, phần vách nhà nằm bên bà D, thì mới thay đổi ý kiến. Căn cứ vào biên bản hòa giải ngày 26/5/2023 tại Ban nhân dân ấp 3 do nguyên đơn cung cấp, ông Tú tham gia đã trình bày *“Trong khi đó vách và cột là chung, nhưng ông Trí không đồng ý”*. Qua đó nhận thấy trước đây ông Tú là phía nguyên đơn xác định phần chung bao gồm vách nhà và cột nhà. Nay phía ông Tú cho rằng cột là của riêng ông Tú, vách là chung thì đã mâu thuẫn với lời trình bày trước của mình mà không có căn cứ.

Từ những phân tích và nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của chị Nguyễn Thuý K, anh Bạch Ngọc Tú.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 251/2025/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện L (nay là Tòa khu vực 9).

Xét lời trình bày và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tỉnh Đồng Tháp là có căn cứ nên chấp nhận một phần.

Do không chấp nhận yêu cầu kháng cáo chị Nguyễn Thuý K, anh Bạch Ngọc Tú phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Các phần còn lại 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.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 điều 26, khoản 1 Điều 38; Điều 148, khoản 2 điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 48- 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;

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của chị Nguyễn Thúy K, anh Bạch Ngọc Tú.

2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 251/2025/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện L (nay là Tòa án khu vực 9);

*** Tuyên xử:**

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thúy K và Bạch Ngọc Tú.

Ranh giới quyền sử dụng đất giữa thửa đất số 156 do bà Nguyễn Thúy K đứng tên với thửa đất số 157 do bà Ngô Thị Bích D đứng tên, cùng tờ bản đồ địa chính số 8, đất tọa lạc tại xã Bình Hàng Tây, huyện L, tỉnh Đồng Tháp được xác định là các đoạn thẳng nối qua các mốc M5, M16, M15, M12, M11, M10 theo Sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp ngày 25/9/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L.

Ranh giới quyền sử dụng đất được sử dụng theo chiều thẳng đứng từ không gian đến lòng đất. Tài sản của các bên lấn chiếm ranh giới quyền sử dụng đất phải di dời theo quy định pháp luật.

(Kèm theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 28/02/2024 của Tòa án nhân dân huyện L và Sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp ngày 26/9/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L).

2. Án phí:

2.1. Án phí sơ thẩm: Chị Nguyễn Thúy K và anh Bạch Ngọc Tú phải chịu án phí là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004537 ngày 11 tháng 10 năm 2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

2.2. Án phí phúc thẩm: Chị Nguyễn Thúy K và anh Bạch Ngọc Tú phải chịu 300.000đ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0009439 ngày 08/11/2024 của Chi cục thi hành án huyện L.

3. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thúy K và ông Bạch Ngọc Tú phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tổng cộng là 4.507.570 đồng (Bốn triệu năm trăm lẻ bảy nghìn năm trăm bảy mươi đồng). Bà Nguyễn Thúy K và ông Bạch Ngọc Tú đã nộp và chi xong.

4. Các phần còn lại 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.

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

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

Nơi nhận:

- Phòng GD-KT TAND Tỉnh;
- VKSND Tỉnh;
- TAND Khu vực 9;
- Phòng THADS khu vực 9;
- Đương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS.

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

Phạm Minh Tùng

2.2. Án phí phúc thẩm: Chị Nguyễn Thúy K và anh Bạch Ngọc Tú phải chịu 300.000đ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0009439 ngày 08/11/2024 của Chi cục thi hành án huyện L.

3. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thúy K và ông Bạch Ngọc Tú phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tổng cộng là 4.507.570 đồng (Bốn triệu năm trăm lẻ bảy nghìn năm trăm bảy mươi đồng). Bà Nguyễn Thúy K và ông Bạch Ngọc Tú đã nộp và chi xong.

4. Các phần còn lại 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.

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

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

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

**THẨM PHÁN
CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Chí Dũng

Nguyễn Ngọc Thông

Phạm Minh Tùng