TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH TIỀN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 113 /2025/DS-PT Ngày 18 - 02 - 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 TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Thanh Bình.

Các Thẩm phán: Ông Võ Trung Hiếu.

Ông Nguyễn Ngọc Thái Dũng.

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Nguyễn Thị Trúc Hương – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa: Bà Bùi Thị Thanh Bạch - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 02 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 617/2024/TLPT-DS ngày 18/12/2024 về việc tranh chấp "Ranh giới quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 311/2024/DS-ST ngày 28/9/2024 của Toà án nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 790/2024/QĐ-PT ngày 26/12/2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1955 (Vắng mặt);
Địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Văn S: Chị Nguyễn Thị Kim L, sinh năm 1993 (Có mặt);
Địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

- *Bị đơn*: Ông Đỗ Văn B, sinh năm 1966 (Có mặt);
Địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:
1/ Bà Lê Thị H, sinh năm 1971 (xin vắng mặt);
2/ Chị Đỗ Lê Kim H1, sinh năm 1992 (xin vắng mặt);
3/ Anh Đỗ Lê Kim B1, sinh năm 1996 (xin vắng mặt);
4/ Chị Nguyễn Thị Thu T, sinh năm 1995 (xin vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện G, Tiền Giang.

- *Người kháng cáo*: nguyên đơn ông Nguyễn Văn S.

NỘI DUNG VỤ ÁN

** Theo bản án sơ thẩm,*

Chị Nguyễn Thị Kim L - đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Văn S trình bày:

Hộ gia đình ông S sử dụng đất từ năm 1993, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sử dụng ổn định. Sau đó vài năm thì lên gò trồng màu. Đến năm 2021, ông B cất ngôi nhà sau lấn qua phần đất này có chiều ngang 0,5 mét, dài 20 mét, diện tích là 10m², tọa lạc tại thửa số 121, tờ bản đồ số 7, diện tích 1421,6m² thuộc ấp B, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận số CH 050587 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 12/6/2015. Lúc ông B cất nhà, gia đình ông S không biết việc xây cất này vì gia đình ông S cho người khác thuê đất. Vị trí ranh đất là một đường thẳng, tuy nhiên nay do ông B lấn sang nên ranh đất hiện tại không còn thẳng. Ông S đã nhiều thỏa thuận thương lượng nhưng ông B không đồng ý nên hai bên xảy ra mâu thuẫn và tranh chấp.

Tại đơn khởi kiện ngày 22 tháng 6 năm 2022 do xác định đất bị lấn chiếm theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông S yêu cầu ông B có nghĩa vụ trả lại cho hộ ông Nguyễn Văn S phần đất đã lấn chiếm có chiều ngang 0,5 mét, dài khoảng 20 mét, diện tích là 10m² tọa lạc tại thửa đất 121 như nêu trên. Quá trình đo đạc thực tế theo như Trích đo bản đồ địa chính khu đất thì ông B lấn qua đất hộ ông S với diện tích 21,4m² nên ông S đã thay đổi yêu cầu so với đơn khởi kiện trước đây; ông S yêu cầu ông B trả lại phần đất 21,4m², loại đất lúa, thuộc thửa đất số 121, tờ bản đồ số 7, diện tích 1.421,6m², mục đích sử dụng đất chuyên trồng lúa nước theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số vào số cấp GCN: CH 05087 được Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 12/6/2015 cho hộ ông Nguyễn Văn S, yêu cầu ông B di dời phần diện tích công trình xây dựng trên đất lấn ranh và đồng ý trả lại cho ông B phần đất đã chỉ ranh lấn qua thửa đất 99 của ông B theo như Trích đo bản đồ địa chính khu đất của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G và ông S thống nhất ranh giới giữa thửa đất 121 của ông và thửa đất 99 của ông B đang tranh chấp theo ranh giới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được thể hiện trong Trích đo bản đồ địa chính khu đất của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G và ông cũng thống nhất với nội dung trong Biên bản định giá tài sản ngày 20/7/2024.

Đối với chi phí tố tụng, ông S yêu cầu giải quyết theo quy định pháp luật, ai có lấn ranh thì người đó phải chi trả hoàn toàn chi phí mà ông S đã tạm ứng gồm chi phí thu thập chứng cứ, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí định giá tài sản, chi phí lấy Trích đo bản đồ địa chính khu đất của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G với số tiền là 9.316.220 đồng, yêu cầu trả khi có hiệu lực pháp luật.

* Bị đơn ông Đỗ Văn B trình bày:

Ông không đồng ý với ý kiến của nguyên đơn. Đề nghị căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng như ranh giới giữa thửa đất 121 của ông S và thửa đất 99 của ông đang tranh chấp theo ranh giới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được thể hiện trong Trích đo bản đồ địa chính khu đất của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G mà giải quyết theo quy định pháp luật, ông cũng thống nhất với nội dung trong Biên bản định giá tài sản ngày 20/7/2024.

Về chi phí tố tụng, ông có tạm ứng chi phí thu thập chứng cứ là 400.000 đồng, ông yêu cầu giải quyết theo quy định pháp luật, nếu ai thua người đó phải chịu chi phí tố tụng. Nếu phần công trình xây dựng nào của ông có lấn qua thửa đất 121 của ông S thì đề nghị xem xét cho ông được trả lại bằng giá trị đối với phần diện tích bị lấn qua, do công trình ông xây dựng đã lâu.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị H, chị Đỗ Lê Kim H1, anh Đỗ Lê Kim B1, chị Nguyễn Thị Thu T đã được Tòa án tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng không có ý kiến gì về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

* Bản án dân sự sơ thẩm số 311/2024/DS-ST ngày 28/9/2024 của Toà án nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang, đã căn cứ vào khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 188, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 164, Điều 166, Điều 175 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 166 Luật đất đai năm 2013; điểm đ khoản 1 Điều 26, khoản 2 Điều 26 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, lệ phí Tòa án.

Xử: 1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn S.

- Buộc ông Đỗ Văn B phải trả cho hộ ông Nguyễn Văn S phần diện tích đã lấn chiếm tại vị trí 5 có diện tích 6,9m²; vị trí 8 có diện tích 8,1m², tổng diện tích là 15m², mục đích sử dụng đất chuyên trồng lúa nước theo bản trích đo bản đồ địa chính khu đất của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G lập ngày 05/12/2022 thuộc thửa đất số 121, tờ bản đồ số 7, diện tích 1421,6m², mục đích sử dụng đất chuyên trồng lúa nước theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số vào số cấp GCN: CH05087 được Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 12/6/2015 cho hộ ông Nguyễn Văn S.

2. Buộc ông Đỗ Văn B có nghĩa vụ trả cho hộ ông Nguyễn Văn S phần đất lấn chiếm tại vị trí 4 có diện tích 6,4m² mục đích sử dụng đất chuyên trồng lúa nước theo bản trích đo bản đồ địa chính khu đất của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G lập ngày 05/12/2022 thuộc thửa đất số 121, tờ bản đồ số 7, diện tích 1421,6m², được Ủy ban nhân dân huyện G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05087 ngày 12/6/2015 cho hộ ông Nguyễn Văn S bằng giá trị với số tiền 3.840.000 *(Ba triệu tám trăm bốn mươi nghìn)* đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoảntiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền

lãi của số tiền còn phải thi hành án theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

3. Ghi nhận việc hộ ông Nguyễn Văn S trả lại cho ông Đỗ Văn B phần đất tại vị trí 3 có diện tích 1,3m², vị trí 5 có diện tích 5,7m², vị trí 7 có diện tích 0,4m², tổng diện tích 7,4m², mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm theo bản trích đo bản đồ địa chính khu đất của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G lập ngày 05/12/2022, thuộc thửa đất 99, tờ bản đồ số 7, diện tích 1037,7m², mục đích sử dụng đất ở nông thôn 107m², đất trồng cây lâu năm 930,7m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số vào số cấp GCN: CH04874 được Ủy ban nhân dân huyện G ngày 31/12/2014 cho ông Đỗ Văn B đất tại ấp B, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

(Có trích đo bản đồ địa chính khu đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G thực hiện việc đo vẽ kèm theo)

Thời gian thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Các đương sự được quyền liên hệ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được điều chỉnh cấp giấy chứng nhận theo quy định pháp luật.

4. Về chi phí tố tụng: Ông Đỗ Văn B có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn S số tiền 9.316.220 *(Chín triệu ba trăm mười sáu nghìn hai trăm hai mươi)* đồng. Thời gian thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

- Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo của các đương sự.

* Ngày 11/10/2024 nguyên đơn ông Nguyễn Văn S có đơn kháng cáo yêu cầu buộc ông B trả lại cho ông phần đất diện tích 6,4m² tại vị trí số 4 theo bản đồ địa chính khu đất của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện G lập ngày 05/12/2022 không đồng ý trả bằng giá trị.

* Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự trình bày:

- Chị Nguyễn Thị Kim L - đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn S vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- Ông Đỗ Văn B không đồng ý theo yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn S.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phát biểu:

+ Về tố tụng: Kể từ ngày thụ lý vụ án đến nay, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng tuân thủ đúng quy định Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung vụ án: Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án xử buộc ông Đỗ Văn B có nghĩa vụ trả cho hộ ông Nguyễn Văn S phần đất lấn chiếm tại vị trí 4 có diện tích 6,4m² mục đích sử dụng đất chuyên trồng lúa nước theo bản trích đo bản đồ địa chính khu đất của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G lập ngày 05/12/2022 thuộc thửa đất số 121, tờ bản đồ số 7, diện tích 1421,6m², được Ủy ban nhân dân huyện G cấp giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05087 ngày 12/6/2015 cho hộ ông Nguyễn Văn S bằng giá trị với số tiền 3.840.000 đồng, là có căn cứ. Ông S kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì mới nên không có cơ sở để chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên và những quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét xác định mối quan hệ tranh chấp, thẩm quyền và áp dụng pháp luật trong việc giải quyết vụ án đúng quy định pháp luật dân sự và tố tụng dân sự trong giai đoạn xét xử sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị H, chị Đỗ Lê Kim H1, anh Đỗ Lê Kim B1, chị Nguyễn Thị Thu T vắng mặt, có đơn xin vắng mặt. Căn cứ vào Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn S; Hội đồng xét xử nhận thấy:

Các bên đương sự đã thống nhất với bản án sơ thẩm về phần diện tích đã lấn chiếm. Tuy nhiên, đối với phần đất ông B lấn chiếm của ông S tại vị trí 4 theo sơ đồ đo đạc có diện tích 6,4m^2 thì ông B đã xây dựng công trình kiên cố trên đất không di dời được, nếu di dời sẽ gây thiệt hại công trình có giá trị lớn hơn giá trị phần đất lấn chiếm. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông B trả lại phần đất lấn chiếm này bằng giá trị theo biên bản định giá là đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự. Ông S kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu chứng cứ nào mới nên không được chấp nhận.

[3] Ý kiến của Kiểm sát viên phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do ông Nguyễn Văn S là người cao tuổi, nên căn cứ vào Điều 2 Luật Người cao tuổi và điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, miễn toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm cho ông S.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn S.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 311/2024/DS-ST ngày 28/9/2024 của Toà án nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 188, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều

271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 164, Điều 166, Điều 175 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 166 Luật đất đai năm 2013; điểm đ khoản 1 Điều 26, khoản 2 Điều 26 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn S.

- Buộc ông Đỗ Văn B phải trả cho hộ ông Nguyễn Văn S phần diện tích đã lấn chiếm tại vị trí 5 có diện tích 6,9m²; vị trí 8 có diện tích 8,1m², tổng diện tích là 15m², mục đích sử dụng đất chuyên trồng lúa nước theo bản trích đo bản đồ địa chính khu đất của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G lập ngày 05/12/2022 thuộc thửa đất số 121, tờ bản đồ số 7, diện tích 1421,6m², mục đích sử dụng đất chuyên trồng lúa nước theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số vào số cấp GCN: CH05087 được Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 12/6/2015 cho hộ ông Nguyễn Văn S.

2. Buộc ông Đỗ Văn B có nghĩa vụ trả cho hộ ông Nguyễn Văn S phần đất lấn chiếm tại vị trí 4 có diện tích 6,4m² mục đích sử dụng đất chuyên trồng lúa nước theo bản trích đo bản đồ địa chính khu đất của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G lập ngày 05/12/2022 thuộc thửa đất số 121, tờ bản đồ số 7, diện tích 1421,6m², được Ủy ban nhân dân huyện G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05087 ngày 12/6/2015 cho hộ ông Nguyễn Văn S bằng giá trị với số tiền 3.840.000 *(Ba triệu tám trăm bốn mươi nghìn)* đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoảntiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

3. Ghi nhận việc hộ ông Nguyễn Văn S trả lại cho ông Đỗ Văn B phần đất tại vị trí 3 có diện tích 1,3m², vị trí 5 có diện tích 5,7m², vị trí 7 có diện tích 0,4m², tổng diện tích 7,4m², mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm theo bản trích đo bản đồ địa chính khu đất của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G lập ngày 05/12/2022, thuộc thửa đất 99, tờ bản đồ số 7, diện tích 1037,7m², mục đích sử dụng đất ở nông thôn 107m², đất trồng cây lâu năm 930,7m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số vào số cấp GCN: CH04874 được Ủy ban nhân dân huyện G ngày 31/12/2014 cho ông Đỗ Văn B đất tại ấp B, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

(Có trích đo bản đồ địa chính khu đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G thực hiện việc đo vẽ kèm theo).

Thời gian thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Các đương sự được quyền liên hệ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được điều chỉnh cấp giấy chứng nhận theo quy định pháp luật.

4. Về chi phí tố tụng:

Ông Đỗ Văn B có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn S số tiền 9.316.220 *(Chín triệu ba trăm mười sáu nghìn hai trăm hai mươi)* đồng. Thời gian thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

5. Về án phí:

5.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Văn S được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Đỗ Văn B phải chịu 600.000 đồng *(Sáu trăm nghìn đồng)* tiền án phí dân sự sơ thẩm.

5.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Miễn toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm cho ông Nguyễn Văn S.

6. Những quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

- Trường hợp bản án được thi hành theo qui 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, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui 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:
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện G;
- CCTHADS huyện G;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

DSPT-2025-H

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

Võ Thanh Bình