

Bản án số: 50/2025/DS-ST

Ngày: 20-9-2025.

“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 Nguyễn Phát Triền

Ông Nguyễn Chí Công

- 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 Từ Thị Minh Tuyên - Kiểm sát viên.

Ngày 20 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: 39/2024/TLST-DS, ngày 24/01/2024, về “Tranh chấp dân sự về ranh giới quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 52/2025/QĐXXST-DS ngày 20/8/2025; Quyết định hoãn phiên tòa số: 165/2025/QĐST-DS ngày 05/9/2025, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Phạm Thị Diệu H, sinh năm 19xx (có mặt).

Địa chỉ: A, ấp Thới H, xã Phong H, tỉnh Đ.

2. *Bị đơn:* Ông Mai Văn H, sinh năm 19yy (có mặt).

Ông Mai Văn Đ, sinh năm 19zz (có mặt)

Cùng địa chỉ: số B ấp Thới H, xã Phong H, tỉnh Đ.

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

Nguyễn Văn H, sinh năm 19x

Nguyễn Văn N, sinh năm 19y

Cùng địa chỉ: A, ấp Thới H, xã Phong H, tỉnh Đ.

Nguyễn Thị Hoa Đ, sinh năm 19z

Địa chỉ: Hẻm C đường Dũng Q, Khóm D phường T, khu L, thành phố Đào V, Đ.

Nguyễn Thị Hoa H, sinh năm 19kk

Địa chỉ: E, Tân L, xã Tân D, tỉnh Đ.

Nguyễn Thị Hoa L, sinh năm 19ll

Địa chỉ: F, ấp Long B, xã H, tỉnh Đ.

Người đại diện theo ủy quyền cho Nguyễn Văn H, Nguyễn Văn N Nguyễn Thị Hoa Đ, Nguyễn Thị Hoa H, Nguyễn Thị Hoa L là bà Phạm Thị Diệu H, sinh năm 19xx. Địa chỉ: A, ấp Thới H, xã Phong H, tỉnh Đ (có mặt)

Nguyễn Thị C, sinh năm 19mm (có mặt)

Đặng Thị Bé N, sinh năm 19nn (có mặt)

Cùng địa chỉ: B, ấp Thới H, xã Phong H, tỉnh Đ.

Ngân hàng TMCP CV Chi nhánh Đồng Tháp

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thanh H, chức vụ: giám đốc chi nhánh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Dư Minh T, chức vụ: Cán bộ phòng tổng hợp (có mặt).

Địa chỉ: F, Nguyễn H, phường C, tỉnh Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện , trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn bà Phạm Thị Diệu H và cũng là người đại diện theo ủy quyền cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Văn H, Nguyễn Văn N, Nguyễn Thị Hoa Đ, Nguyễn Thị Hoa L, Nguyễn Thị Hoa H trình bày:

Hiện hộ bà Phạm Thị Diệu H đang sử dụng thửa đất số 7 tờ bản số số 23 diện tích theo giấy là 2763,8m² cấp lần đầu năm 1995, cấp lần sau là năm 2012, nguồn gốc thửa đất là của bà H nhận chuyển nhượng của ông Phạm Văn H, trước đây ông H nhận chuyển nhượng của ông ba R không nhớ họ tên chuyển nhượng cho em bà con ông Phạm Văn H, rồi sau đó vào khoảng năm 1996, khi nhận chuyển nhượng không có đo đạc mà bán hết thửa. Giáp thửa đất với đất của bà H là thửa đất số 18 tờ bản đồ số 23 hiện nay Mai Văn Đ đứng tên quyền sử dụng (ông Đ con ruột của ông H). Khi bà H về đây sinh sống thì Mai Văn H chưa sử dụng phần đất nhà phía trước còn phía đất vườn phía sau thì ông H đã sử dụng (sử dụng đúng theo hiện trạng cây tràm) chỗ đất nhà là chị ruột ông H sử dụng, sau đó ít năm không nhớ chính xác ông H mới về sử dụng phần đất nhà này. Thửa đất hai bên từ trước đến nay không có cắm trụ ranh nhưng có con mương hiện trạng nay là do bên ông H đào vào khoảng năm 1994 (con mương bề ngang khoảng 03 mét chạy dài ra phía sau như hiện trạng) con mương này đào để dẫn nước. Khi

nhận chuyển nhượng từ ông H đã có con mương này rồi. Khi ông H về thì bà H vẫn cho sử dụng nước ra vô bình thường không tranh chấp. Hai bên tiến hành xây dựng bờ kè khoảng năm 2015 cũng không ai tranh chấp nhưng đến năm 2020 thì ông H tiến hành tranh chấp ranh nói bên bà H lấn qua đất ông H. Lý do là ông H cho rằng con mương này là của ông H. Con mương hiện nay chạy xuôi theo bờ kè hai bên dùng để dẫn nước ra vào.

Khi bà H về sử dụng thì đã thấy hàng trăm bên cha mẹ ông H trồng, hiện nay còn 01 cây theo hiện trạng và có nghe chủ cũ nói lại hàng trăm này là ranh giữa hai bên trước đây.

Khi bà H xây dựng nhà thì ông H không có tranh chấp và khi ông H xây dựng nhà thì bà H biết có lấn qua đất bà H nhưng không tranh chấp vì thấy hàng xóm láng giềng cũng không có bao nhiêu bà H không có báo chính quyền địa phương và cũng không có qua nói gì với ông H.

Nay bà H yêu cầu xác định ranh đất giữa bà H với hộ ông H, ông Đ là đường thẳng theo các mốc M1, G, C, M2, M3, F, E, M4 về M1 có diện tích là 83,2m² theo sơ đồ đo đạc của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai khu vực XVI. Nếu Tòa án tuyên xử đất của ai người nào lấn chiếm thì giải quyết như sau: Nếu tuyên đất của bà H thì bà H sẽ tiếp tục sử dụng, đối với phần nhà ông H dính trên phần tranh chấp là 6,1m², diện tích này hộ ông H, ông Đ cùng vợ con tiếp tục sử dụng bà H không yêu cầu tháo dỡ di dời mà cho ông H, ông Đ tiếp tục sử dụng không phải trả giá trị lại, nên cũng không yêu cầu định giá phần nhà của ông H và phần nhà của bà H. Còn các cây đà ngang khi hai bên hung xây dựng bờ bè thì nếu bà H cũng thống nhất nếu ranh của bà H được chấp nhận bà H cũng đồng ý cho giữ hiện các cây đà ngang này, trường hợp ông H muốn tháo dỡ thì tùy, còn việc tháo dỡ mà ảnh hưởng bờ kè thì phải bồi thường số tiền là 50.000.000 đồng. Con mương này hiện nay hộ bà H và hộ ông H, Đ cũng sử dụng chung.

Hiện thừa đất này hiện nay hộ bà H đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP CV chi nhánh Đ và Ngân hàng TMCP CV đang khởi kiện bà H trong vụ án hợp đồng tín dụng và thế chấp quyền sử dụng đất.

Hộ bà H cùng chồng và các con đã ủy quyền cho bà H đều thống nhất theo yêu cầu và trình bày của bà H không yêu cầu gì khác. Hộ bà H thống nhất với kết quả đo đạc của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai đo đạc ngày và định giá của Hội đồng định giá ngày 20/11/2024 làm cơ sở cho việc giải quyết vụ án.

Trước đây vào năm 2020 khi bà H bắt đầu tranh chấp với hộ ông H thì ông H đứng tên quyền sử dụng đất nhưng sau đó bà H tiến hành làm đơn khởi kiện trong quá trình bà H tranh chấp thì hộ ông H lại chuyển quyền sang tên cho ông Mai Văn Đ (con ông H), theo quy định đất đang tranh chấp không được làm thay đổi hiện trạng cũng như chuyển nhượng, các thủ tục chuyển quyền nhưng hộ ông H lại tự ý làm bên bà H không hay biết. Nay phần đất này bà H được biết ông Đ đứng tên và cùng sử dụng hiện nay với hộ ông H, nên ngoài ông H thì ông Đ cùng vợ ông Đ cùng sử dụng có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ trên đối với bà H. Ông Đ hiện đang ở chung và sử dụng phần đất này với ông H.

Trước đây khoảng năm 2021 thì hai bên có thương lượng có mời địa chính đến đo (không có lập biên bản) thỏa thuận ranh, đầu trong đúng như bà H chỉ còn đầu ngoài không thỏa thuận được. Việc thỏa thuận này chỉ thỏa thuận miệng không có cắm trụ đá.

- Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa bị đơn ông Mai Văn H trình bày: Hiện thửa đất giáp với đất bà H là thửa đất số 18 tờ bản đồ số 23 đứng tên Mai Văn Đ, cấp cho ông Đ năm 2023 cấp cá nhân ông Đ, đất này có nguồn gốc của ông Mai Văn H tặng cho Mai Văn Đ, trước đây ba ông H là ông Mai Văn B cho ông H năm 1991 sử dụng từ năm 1991 nhưng phần nhà phía trước thì cho chị ông H là bà Mai Thị Ngọc H ở đậu còn đất vườn thì ông H sử dụng. Đến năm 2000 thì hộ ông H mới về ở. Khi hộ ông H về ở thì đã có nhà bà H rồi (nhà cây). Khi về sử dụng thì đã có con mương này rồi, con mương này đã sử dụng từ trước đến nay từ thời cha ông H đến ông H sử dụng con mương có chiều ngang khoảng 2,5m, do ai đào thì không biết. Khi bà H nhận chuyển nhượng đất thì cũng không có nói ông H ra chỉ ranh gì hết. Từ khi về ở đến nay hai bên nạnh ai nấy sử dụng, không có trụ gì để làm ranh.

Khi cấp đất cho ông Đ thì có đo đạc thực tế, bà H không có ra chỉ ranh đất nhưng có địa chính xuống đo theo ranh đất trước đây bà H và ông H thỏa thuận khi ông H cấp đổi thửa đất từ bản đồ 299 sang bản đồ chính quy có ông N chồng bà H ký xác định ranh, đúng vị trí ông H xác định.

Ngôi nhà hiện nay ông H sử dụng được xây cất năm 2011 và bà H thì cất trước. Khi hai bên xây dựng nhà thì cũng không có ai tranh chấp và nói gì về ranh đất.

Trước đây bên phía cha ông H trồng tràm nhưng trồng để lấy củi chứ không phải làm ranh như bên bà H trình bày.

Khi hai bên xây dựng bờ kè, khi tiến hành xây thì hai bên không có tiền hành xác định ranh, bà H, ông H xây dựng bờ kè cùng thời điểm.

Hiện con mương này bên ông H, ông Đ và bà H vẫn sử dụng chung cho nước ra vô. Ông H cũng thống nhất con mương này sử dụng chung.

Nay qua yêu cầu của bà H thì hộ ông H, ông Đ không thống nhất mà thống nhất theo đường thẳng nối từ các mốc M4, E, F, M3

Đối với phần nhà dính trên phần tranh chấp thì ông H, ông Đ không yêu cầu bà H tháo dỡ di dời, không yêu cầu trả giá trị nên thống nhất cũng không yêu cầu định giá tài sản phần nhà, còn phần 12 cây đà ngang thì khi xác định ranh thì ông H sẽ đập bỏ 06 đà ngang mà ông H xây dựng, không yêu cầu bồi thường và cũng không bồi thường gì cho bên bà H

Ông Mai Văn Đ, bà Nguyễn Thị C, bà Đặng Thị Bé N thống nhất yêu cầu trình bày của ông ông H, không trình bày bổ sung gì thêm.

Ông H, ông Đ, bà C, bà N đều thống nhất với kết quả đo đạc của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Khu vực XVI và định giá của Hội đồng định giá ngày 20/11/2024 làm cơ sở cho việc giải quyết vụ án.

Hiện thửa đất này trước đây có thể chấp ở Ngân hàng A nhưng hiện nay đã xóa chấp, không có đi thể chấp ở đâu.

- Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền cho Ngân hàng TMCP CV chi nhánh Đ là ông Dur Minh T trình bày: Ông T hiện là người đại diện theo ủy quyền cho Ngân hàng CV chi nhánh Đ, hiện thửa đất số 7 tờ bản đồ số 23 hộ bà Phạm Thị Diệu H đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP CV chi nhánh Đ theo Hợp đồng thế chấp số 172907/TC ngày 20/01/2017 để đảm bảo khoản vay số 2005100/2020-HĐCV/NHCT720 ngày 16/7/2020. Do bà Phạm Thị Diệu H vi phạm nghĩa vụ cho vay nên Ngân hàng TMCP CV đã khởi kiện bà H cùng chồng là ông H bằng vụ kiện khác đối với Hợp đồng tín dụng và thế chấp quyền sử dụng đất cho nên trong vụ án này Ngân hàng không tranh chấp hay yêu cầu gì đối với bà H, ông H.

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: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều Điều 100, Điều 203 Luật đất đai; Điều 175 Bộ luật dân sự năm 2015 chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn Phạm Thị Diệu H. Xác định ranh giới giữa thửa đất số 7 tờ bản đồ số 23 đứng tên hộ bà Phạm Thị Diệu H với thửa đất số 18 tờ bản đồ số 23 đứng tên ông Mai Văn Đ là đường thẳng nối từ các mốc A, D, B, M3 theo Sơ đồ đo đạc đất tranh chấp số 07/SĐ.ĐĐ-2025 ngày đo đạc ngày 20/11/2024 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Khu vực XVI.

Giữ nguyên hiện trạng 12 cây đa ngang của hộ ông H bà H xây dựng để sử dụng chung.

Về án phí và chi phí đo đạc, định giá: Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên theo quy định của pháp luật.

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 Mai Văn H, Mai Văn Đ 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.

Về định giá: Trên phần diện tích tranh chấp có một phần diện tích nhà của ông H xây dựng trên đất tranh chấp là $6,1\text{m}^2$, phần nhà ông H xây dựng trên phần đất tranh chấp có diện tích $0,4\text{m}^2$. Phần diện tích này bên nguyên đơn, bị đơn đều thống nhất chỉ yêu cầu xác định ranh, không yêu cầu di dời nhà trả giá đất hay giá trị nhà, đất nên thống nhất không yêu cầu Tòa án định giá nhà cũng như nếu buộc tháo dỡ nhà thì các bên tự chịu thiệt hại. Xét thấy việc thỏa thuận và tự nguyện của các đương sự về vấn đề định giá là hoàn toàn phù hợp với quy định pháp luật nên chấp nhận.

[2] Về nội dung vụ án:

- Về diện tích tranh chấp: Phần đất tranh chấp giữa hộ bà Phạm Thị Diệu H với ông Mai Văn H, Mai Văn Đ là thửa đất 07 tờ bản đồ số 23 đứng tên hộ bà Phạm Thị Diệu H cấp giấy năm 1995 cấp đổi năm 2012. Liên kề với thửa 07, tờ bản đồ số 23 là thửa đất 18 tờ bản đồ số 23 đứng tên Mai Văn Đ cấp giấy lần đầu năm 1994 cho Mai Văn H, cấp đổi năm 2010 và cấp cho Mai Văn Đ năm 2023. Diện tích tranh chấp theo đo đạc thực tế ngày 20/11/2024 là $83,2\text{m}^2$ được thể hiện từ mốc M1 – G – C- M2 – M3 – F- E- M4 về M1.

Xét yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết xác định ranh giới quyền sử dụng đất giữa thửa 07 tờ bản đồ số 23 và thửa 18 tờ bản đồ số 23, là từ mốc M1- G- C đến M2, buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn diện tích tranh chấp theo đo đạc thực tế là $83,2\text{m}^2$, 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 như sau: 07 có nguồn gốc bà H nhận chuyển nhượng của em ruột là ông C và được cấp giấy vào năm 1995; thửa đất số 18 có nguồn gốc từ việc ông H tặng cho ông Đ và đất này có nguồn gốc ông bà Đ lại cho ông H.

- Xét về hiện trạng và quá trình sử dụng đất: Hiện trạng trên đất con mương dẫn nước, trên con mương này các bên đã xây dựng bờ kè vào năm 2017, trên bờ kè hai bên có 12 cây đà ngang (pê tông) do bên ông H bà H hùn nhau xây dựng. Các bên đều thừa nhận phần đất này sử dụng ổn định, ranh đất từ trước đến nay như các bên thừa nhận không có gì làm ranh, chỉ có con mương theo bờ kè chạy thẳng ra phía sau, hai bên đều đã lên vườn.

- Xét về quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Đối với thửa đất số 07 tờ bản đồ số 23 đứng tên hộ bà Phạm Thị Diệu H đã được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận năm 1995, cấp đổi từ bản đồ 299 sang bản đồ chính quy vào năm 2012, diện tích $2763,8\text{m}^2$; thửa 18, tờ bản đồ số 23 diện tích $4021,9\text{m}^2$ được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Lai Vung cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2023 cho ông Mai Văn Đ.

Trong hồ sơ cấp đất cho bà H, ông Đ, ông H 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 hộ bà Hiền được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 07 tờ bản đồ số 23 có diện tích $2763,8\text{m}^2$, qua đo đạc thực tế $2742,2\text{m}^2$ (chưa tính phần diện tích tranh chấp). Còn thửa 18, tờ bản đồ số 23 của ông Mai Văn Đ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp là $4021,9\text{m}^2$ đo đạc thực tế là $3864,1\text{m}^2$ (chưa cộng phần tranh chấp). Qua đo đạc thực tế hộ bà H đang sử dụng tính luôn cả phần đất đang tranh chấp thì có diện tích là $2.825,4\text{m}^2$ chênh lệch thừa là $61,6\text{m}^2$, thửa đất Đ là $3864,1\text{m}^2$, cộng phần tranh chấp là $3.947,3\text{m}^2$ chênh lệch thiếu là $74,60\text{m}^2$. Xét chung thửa đất của bà H tương đối đủ so với giấy còn dư so với đất đã cấp khi chưa cộng hay đã cộng phần tranh chấp còn đất của ông Đ đều thiếu kể cả cộng luôn phần tranh chấp so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp.

Do trong giấy chứng nhận của bà H, ông Đ có thể hiện chiều ngang, dài các thửa đất nên cho thấy chiều ngang đầu ngoài giáp lộ của thửa đất số 18 là 17,98 đo đạc là 16,47 chênh lệch thiếu 1,51 m cộng phần tranh chấp 1m còn thiếu 51cm, đầu trong 17,84m đo đạc thực tế 19,23 chênh lệch thừa 1,39m, cạnh giáp thửa đất 07 là 126,82 đo đạc phần hết thửa là 215,65m, cạnh giáp thửa đất số 17 là 212,44m, đo đạc thực tế là 212,49m tương đối đủ. (Do chiều dài của thửa 18 ngang thửa 07 không có kích thước nên chỉ số lấy tương đối)

Thửa đất số 07 của bà H đầu ngoài giáp lộ trong giấy là 11,15m, đo đạc là 11,54 dư 39cm, nếu cộng phần tranh chấp 12,54 dư 1,54m. Đầu trong là 27,18m đo đạc là 25,92 chênh lệch thiếu 1,26, cộng phần tranh chấp 0,3m còn thiếu 0,96m.

So sánh giữa chiều dài, chiều ngang được cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đo đạc thực tế thì xác định hai cạnh dài giáp bà H, ông H, ông Đ thì tương đối cạnh đầu ngoài kéo thẳng ra phía sau bà H dư nhiều so với giấy đã cấp. Đối chiếu qua diện tích tổng thể thì diện tích đất của bà H dư nhiều so với đất của ông Đ, đất ông Đ thiếu 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 của bà H là cấp đổi từ bản đồ 299 sang bản đồ địa chính chính quy, việc cấp đổi này không có đo đạc thực tế và không cung cấp được hồ sơ thể hiện việc ký xác định ranh. Khi tiến hành cấp đổi thì các bên không có ai khiếu nại hay tranh chấp diện tích đã cấp và các bên thừa nhận thống nhất diện tích đã cấp theo giấy chứng nhận là đúng diện tích sử dụng. Tuy nhiên đối với thửa đất số 18 của ông Mai Văn Đ thì tách ra từ thửa đất số 12, thửa đất số 12 được cấp đổi năm 2010 từ bản đồ địa chính chính quy nhưng có đo đạc thực tế và cung cấp được hồ sơ kỹ thuật có tứ cận ký giáp ranh, trong tứ cận này có ông Nguyễn Văn N là con bà H thời điểm đó là thành viên trong hộ của bà H ký xác định ranh đất. Và diện tích của thửa 12 khi tách ra thành thửa 17 và 18 thì diện tích đúng như đã cấp của thửa đất số 12.

Nay đo đạc thực tế đất bà H cho rằng ông Đ, ông H đã lấn chiếm nên đất thiếu so với giấy là chưa có cơ sở bởi lẽ so với giấy chứng nhận quyền sử dụng được cấp thì đất bà H dư $61,6\text{m}^2$, đất ông H, ông Đ thiếu $74,6\text{m}^2$ (đã cộng luôn phần tranh chấp). Ngoài ra, xét thấy việc bà H và ông H đều thừa nhận từ trước

đến nay khi hai bên bắt đầu sử dụng thì không có cắm trụ đá gì để làm ranh chỉ có con mương có từ trước đến nay theo ông H không biết ai đào còn bà H thì cho rằng chủ đất cũ đào nhưng cũng không có gì chứng minh. Tuy nhiên phần con mương này phía trước ông H bà H đã tiến hành xây dựng bờ kè mỗi bên xây dựng một bên ổn định từ khoảng năm 2017 không ai tranh chấp và mặt khác khi ông H, bà H xây dựng nhà thì cũng không ai tranh chấp ý kiến gì cho việc xác định ranh giữa hai bên. Mặt khác, bà H cho rằng chỉ có hàng tràm bên ông H trồng để làm ranh nhưng hàng tràm này bên ông H không thừa nhận là ranh mà chỉ trồng để lấy củi và hiện còn 1 cây trên sơ đồ nằm bên phần đất của ông H.

Tuy nhiên, việc bà H cho rằng chỉ yêu cầu Tòa án xác định ranh để biết ranh đất giữa các bên chứ không yêu cầu di dời hiện trạng hay đập phá nhà cửa trả lại đất. Tòa án xét thấy việc các bên đều thừa nhận con mương này hiện nay hai bên vẫn còn sử dụng chung để dẫn nước ra vào, ngoài ra cũng còn một số hộ phía trong sử dụng đường nước, cho nên từ những phân tích số liệu diện tích và thực tế sử dụng Hội đồng xét xử xét thấy việc bà H cho rằng trọn con mương là của bà H là chưa đủ cơ sở mà phần diện tích tranh chấp nằm bên thửa đất của ông H, Tuy nhiên khi bên bà H xây cất nhà qua bên phần đất có diện tích 0,4m² nhưng ông H cũng không có ý kiến tranh chấp hay phản đối nên việc ông H cho rằng ranh tại Mốc M4 kéo thẳng xuống E – F- M3 là chưa đủ cơ sở. Mà Hội đồng xét xử căn cứ vào các kích thước đã phân tích và đối chiếu như phân tích trên và thực tế, hiện trạng các bên sử dụng thì xác định đường ranh từ mốc A- D –B- M3 là hoàn toàn có cơ sở và hợp lý.

Từ những phân tích trên cho thấy yêu cầu của bà H chỉ có cơ sở chấp nhận một phần. Xác định ranh giới quyền sử dụng đất giữa thửa đất số 07 tờ bản đồ số 23 đứng tên hộ bà Phạm Thị Diệu H và thửa đất số 18 tờ bản đồ số 23 đứng tên Mai Văn Đ là đường nối từ các mốc A – D – B - M3 theo sơ đồ của Chi nhánh văn phòng đăng ký khu vực XVI đo đạc ngày 20/11/2024.

Đối với 12 cây đà ngang nối liền 2 bờ kè, Hội đồng xét xử xét thấy khi hai bên xây dựng bờ kè thì cùng nhau hùn làm và không có tranh chấp, nếu di dời tháo dỡ 12 cây trụ đà ngang sẽ ảnh hưởng thiệt hại giữa hai bên, xét giữ nguyên sẽ ổn định và không làm thiệt hại gì cho các bên nên cần giữ nguyên các trụ đà ngang này là hợp lý.

Đối với thửa đất số 07 tờ bản đồ số 23 của hộ bà Phạm Thị Diệu H đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP CV. Do bà H đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ cho nên Ngân hàng đã khởi kiện tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp bằng vụ kiện khác cho nên trong vụ án này ngân hàng không yêu cầu tranh chấp gì đối với thửa đất số 07 tờ bản đồ số 23. Ngân Hội đồng xét xử xét thấy việc ngân hàng khởi kiện bà H trong vụ án trên và Tòa án giải quyết tranh chấp ranh trong vụ án này không ảnh hưởng đến quyền lợi của ngân hàng và ngân hàng không yêu cầu gì trong vụ án nên Hội đồng không xem xét giải quyết.

Đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án không tranh chấp hay yêu cầu gì trong vụ án nên không xem xét giải quyết.

Về chi phí thẩm định, định giá: Do yêu cầu của nguyên đơn chỉ chấp nhận một phần nên căn cứ vào Điều 157, 165 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, nguyên đơn, bị đơn phải chịu $\frac{1}{2}$ chi phí thẩm định, định giá theo quy định. Tổng chi phí là 9.911.000 đồng. Phần này nguyên đơn đã tạm ứng và chi xong. Nên bị đơn phải có nghĩa vụ hoàn trả lại $\frac{1}{2}$ chi phí là 4.955.500 đồng lại cho nguyên đơn.

[4] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên bị đơn phải chịu phải chịu án phí không có giá ngạch về xác định ranh 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 có cơ sở nên Hội đồng xét xử thống nhất với lời đề nghị của Viện kiểm sát.

[6] Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

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 một phần yêu cầu của bà Phạm Thị Diệu H về việc yêu cầu xác định ranh giới quyền sử dụng đất giữa hộ bà Phạm Thị Diệu H, Nguyễn Văn H, Nguyễn Văn N, Nguyễn Thị Hoa L, Nguyễn Thị Hoa Đ, với bị đơn ông Mai Văn Đ, ông Mai Văn H.

Ranh giới quyền sử dụng đất giữa thửa 07, tờ bản đồ số 23 của hộ bà Phạm Thị Diệu H và thửa đất số 18 tờ bản đồ số 23 của ông Mai Văn Đ, Mai Văn H là đường thẳng nối từ các mốc A, D, B, M3 theo Sơ đồ đo đạc đất tranh chấp số 16/SĐ.ĐĐ-2025 ngày đo vẽ là 20/11/2024 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai kh vực XVI; Đất tọa lạc tại xã P, tỉnh Đ. (kèm theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 20/11/2024; Sơ đồ đo đạc đất tranh chấp 16/SĐ.ĐĐ-2025 ngày đo vẽ là ngày 20/11/2024 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai khu vực XVI, tỉnh Đồng Tháp).

Giữ nguyên hiện trạng bờ kè và 12 trụ đà ngang (bằng bê tông) nối liền giữa bờ kè của ông H, Đ và hộ bà H để cùng sử dụng chung.

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.

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật các bên có quyền liên hệ đến các cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo như bản án đã tuyên.

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

+ Về án phí: các bên chịu án phí theo quy định

Về án phí ông Mai Văn Đ, ông Mai Văn H phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng.

Hoàn trả lại cho bà Phạm Thị Diệu H số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0001390, ngày 22/01/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp.

+ Về chi phí thẩm định Ông Mai Văn Đ, Mai Văn H phải hoàn trả lại cho bà Phạm Thị Diệu H chi phí thẩm định đo đạc định giá là 4.955.500 đồng.

3. Các đương sự được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án (20/9/2025). Đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa ngày 20/9/2025 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 THADS 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