

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Bản án số: 360/2025/DS-PT
Ngày: 26-6-2025
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 Trần Phước Hội

Các Thẩm phán: Ông Phạm Minh Tùng

Bà Phạm Thị Liên Hiệp

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Lâm Hồng Diễm – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa:***
Ông Bùi Văn Bình - Kiểm sát viên.

Ngày 26/6/2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 66/2025/TLPT- DS ngày 21 tháng 02 năm 2025 về tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 75/2024/DS-ST ngày 19/12/2024 của Tòa án nhân dân thành phố H, tỉnh Đồng Tháp bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 217/2025/QĐPT-DS ngày 15 tháng 4 năm 2025 giữa:

1. Nguyên đơn: Ông Bùi Văn C, sinh năm 1981; (Có mặt)

Địa chỉ: Ấp T, xã T, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1974; (Có mặt)

Địa chỉ: Ấp T, xã T, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp.

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

3. 1. Ủy ban nhân dân thành phố H, Đồng Tháp; (Xin vắng mặt)

- *Người đại diện theo pháp luật* là ông Phạm Tấn Đ; Chức vụ: Chủ tịch ủy ban nhân dân thành phố H.

- *Người đại diện theo ủy quyền* là ông Nguyễn Văn H; chức vụ: Phó Chủ tịch ủy ban nhân dân thành phố H.

3.2. Ông Bùi Văn T, sinh năm 1969; (Vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp C, xã B, huyện T, tỉnh Đồng Tháp

3.3. Bà Bùi Thị S, sinh năm 1972; (Vắng mặt)

Địa chỉ: Khóm C, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp;

3.4. Bà Bùi Thị G, sinh năm 1979; (Vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ B, ấp B, xã T, huyện H, tỉnh Đồng Tháp;

3.5. Bà Lê Thị Thúy L1, sinh năm 1978; (Vắng mặt)

3.6. Ông Võ Văn L2, sinh năm 1971; (Có mặt)

3.7. Anh Võ Văn T1, sinh năm 1997; (Có mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã T, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp.

4. Người làm chứng: Ông Diệp Văn Hiếu N, sinh năm 1979. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Khóm M, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp.

5. Người kháng cáo: Ông Bùi Văn C là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- **Nguyên đơn trình bày:** Nguồn gốc phần đất tranh chấp vào năm 2004 mẹ ông là bà Nguyễn Thị H1 (Chết năm 2020) được Ủy ban nhân dân xã T xét cấp nền theo Quyết định 105 của Thủ tướng Chính phủ, đất thuộc thửa số 88, tờ bản đồ số 4, diện tích là 93m² có chiều ngang là 6m, chiều dài là 15,5m. Đất tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp, hiện do mẹ ông đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phần đất này mẹ ông đã tặng cho ông, nhưng chưa làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hiện ông là người quản lý, sử dụng phần đất này. Giáp ranh với đất của ông trước đây là đất nền của ông Diệp Hồng H2, nhưng sau đó ông Diệp Hồng H2 không ở mà giao cho lại cho em ruột là ông Diệp Văn Hiếu N cất nhà ở vào năm 2004, nên hai gia đình ông và ông Hiếu N thống nhất xây vòng thành của hai nền để tiết kiệm tiền, ở giữa hai nền thống nhất chỉ xây dựng một hàng gạch 20cm và mỗi bên chỉ được nửa viên gạch về phía bên nền đất mình.

Đến năm 2018 ông Diệp Văn Hiếu N chuyển nhượng nền nhà của mình lại cho bà Nguyễn Thị L. Đến tháng 03/2023 bà L xây dựng nhà kiên cố và lấn chiếm qua phần nền nhà của ông, ông có trao đổi với bà L về hai nền trước đây mà ông

với ông Hiếu N đã xây dựng hàng gạch ở giữa hai nền để làm chuẩn mỗi bên được hưởng nửa viên gạch là 10cm đúng ranh nền của mình. Nhưng bà L cố tình xây dựng căn nhà chiều ngang hơn 6m và xây hết viên gạch ranh nền này, như vậy đã xâm phạm qua phần đất nền nhà của ông.

Nay ông khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà L di dời toàn bộ tài sản trả lại phần đất lấn chiếm diện tích là 3,4m², thuộc thửa số 88, tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp, đất do mẹ ông là bà Nguyễn Thị H1 (Chết) đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, yêu cầu Tòa án xác định ranh đất giữa đất ông và đất của bà L theo ranh trước đây đã có là từ mốc 1 đến mốc 2 theo Sơ đồ đo đạc của Tòa án. Ông thống nhất Sơ đồ đo đạc của Tòa án và giá trị tài sản tranh chấp của Hội đồng định giá đã định.

Ngoài ra ông không yêu cầu hay trình bày gì thêm.

- **Bị đơn bà L trình bày:** Bà không thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông C. Vì nguồn gốc đất tranh chấp là vào năm 2018 bà nhận chuyển nhượng từ ông Diệp Văn Hiếu N phần nền nhà và nhà, nền nhà này được cấp theo lô nền có chiều ngang là 6m, chiều dài là 15,5m, tổng diện tích là 93m², đất tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố H. Sau khi chuyển nhượng thì bà và ông Hiếu N lại Phòng công chứng làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần căn nhà của ông Hiếu N chuyển nhượng khi bà về ở thì bà đã tiếp tục sử dụng, đến đầu năm 2023 thì bà xây dựng lại nhà kiên cố thì bị ông C đến ngăn cản và báo chính quyền địa phương. Sau đó khoảng 01 tuần thì các cơ quan chuyên môn có đến định vị ranh đất để gia đình bà được tiếp tục xây nhà theo vị trí cơ quan chuyên môn định vị ranh và bà đã tiếp tục xây nhà theo ranh mà cơ quan Nhà nước đã định vị, chứ bà không có lấn chiếm đất gì của ông C. Nên nay ông C yêu cầu bà trả lại đất lấn chiếm thì bà không thống nhất. Bà yêu cầu Tòa án xác định ranh đất giữa đất bà và đất ông C là từ mốc 3 đến mốc 4 theo sơ đồ đo đạc của Tòa án, như hiện trạng thực tế sử dụng hiện nay. Bà thống nhất sơ đồ đo đạc của Tòa án và giá trị tài sản tranh chấp của Hội đồng định giá đã định. Ngoài ra bà không yêu cầu hay trình bày gì thêm.

- **Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:**

+ **Ông Bùi Văn T, bà Bùi Thị S, bà Bùi Thị G, bà Lê Thị Thúy L1 trình bày:** Thống nhất nội dung trình bày và yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Văn C. Ngoài ra không yêu cầu hay trình bày gì thêm.

+ **Ông Võ Văn L2, anh Võ Văn T1 trình bày:** Thống nhất nội dung trình bày và yêu cầu của bà Nguyễn Thị L. Ngoài ra không yêu cầu hay trình bày gì thêm.

+ **Ủy ban nhân dân thành phố H trình bày:** Đề nghị Toà án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 75/2024/DS-ST ngày 19/12/2024 của Tòa án nhân dân thành phố H tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Văn C.

2. Xác định ranh giới quyền sử dụng đất giữa thửa số 88, tờ bản đồ số 4 (đổi chiều sang bản đồ chính quy là thửa 39, tờ bản đồ số 36), do bà Nguyễn Thị H1 (chết) đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Hiện do ông Bùi Văn C là người đang quản lý, sử dụng) và thửa số 32, tờ bản đồ số 36, do bà Nguyễn Thị L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đoạn thẳng nối từ mốc 3 đến mốc 4 theo sơ đồ đo đạc số: 01/2024/SĐDD/CNVPĐKĐĐ-TPHN, ngày 15/01/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố H, tỉnh Đồng Tháp.

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

Đương sự được đến Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để kê khai, điều chỉnh, đăng ký biến động đối với diện tích đất được công nhận trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Kèm theo Bản án này là Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 22/12/2023 của Tòa án nhân dân thành phố H, tỉnh Đồng Tháp và sơ đồ đo đạc số: 01/2024/SĐDD/CNVPĐKĐĐ-TPHN, ngày 15/01/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố H, tỉnh Đồng Tháp.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng:

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Bùi Văn C phải chịu số tiền là 300.000đ. Tiền án phí được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí mà ông C đã nộp là 300.000đ theo biên lai thu số 0000478 ngày 09/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố H, tỉnh Đồng Tháp.

Các đương sự khác còn lại trong vụ án không phải chịu.

- Về chi phí tố tụng: Ông Bùi Văn C phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp tổng cộng là 3.253.000đ (ông C đã nộp và chi xong).

Ngoài ra bản án còn tuyên quyền kháng cáo và thời hạn theo luật định.

- Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 30/12/2024 ông Bùi Văn C có đơn kháng cáo không đồng ý bản án sơ thẩm, ông yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông.

- Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Bùi Văn C vẫn giữ yêu cầu kháng cáo.

- Đại diện Viện Kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử cũng như các đương sự đều thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự;

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Bùi Văn C, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ, vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Bùi Văn C, Hội đồng xét xử xét thấy: Theo sơ đồ đo đạc thực tế ngày 15/01/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố H thì diện tích phần đất tranh chấp là 3,4m² (được thể hiện tại vị trí 1 gồm các mốc: 1,2,3,4 trên sơ đồ). Phần diện tích đất tranh chấp này hiện do bà Nguyễn Thị L đang quản lý, sử dụng và bà đã xây dựng nhà ở ổn định.

Theo Công văn số 4315/UBND.HC ngày 21/11/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố H cung cấp thông tin xác định phần diện tích đất tranh chấp này thuộc một phần thửa 32, tờ bản đồ số 36, hiện giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Nguyễn Thị L đứng tên. Ông Bùi Văn C cho rằng ranh giới quyền sử dụng đất giữa hai bên là đoạn thẳng nối từ mốc 1 đến mốc 2 trên sơ đồ đo đạc, nên phần đất tranh chấp này là của ông, lý do ranh giới giữa hai bên rõ ràng là hàng gạch xây lên đã được ông và ông Diệp Văn Hiếu N thống nhất trước đây rồi, nên lấy hàng gạch này làm chuẩn ranh cho cả hai bên, còn phần diện tích đất trống 2,3m² (trên vị trí 4 gồm các mốc: 5,6,7,8,5 theo sơ đồ đo đạc) giáp ranh với thửa đất bên phải thì không thuộc thửa đất của ông.

Bà Nguyễn Thị L cho rằng ranh giới quyền sử dụng đất giữa hai bên là đoạn thẳng nối từ mốc 3 đến mốc 4 trên sơ đồ đo đạc, nên phần đất tranh chấp này là của bà, lý do phần đất này sau khi bà nhận chuyển nhượng từ ông Hiếu N thì bà tiến hành xây dựng nhà kiên cố, khi xây dựng nhà bà có yêu cầu Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xuống định vị và bà đã xây dựng đúng định vị chứ không có lấn ranh qua ranh giới đất của ông C.

[2] Căn cứ hiện trạng của các bên đang sử dụng, căn cứ vào sơ đồ đo đạc thực tế phần đất đang tranh chấp và Văn bản cung cấp thông tin của Ủy ban nhân dân thành phố H trả lời cho thấy diện tích căn nhà của bà L đang sử dụng thực tế phù hợp với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà bà đã được cơ quan có thẩm quyền cấp cho bà, vì phần đất của các bên đang tranh chấp đều là đất lô nền thuộc Cụm tuyến dân cư, mỗi nền đều có chiều ngang 6m, nên việc bà L xây dựng nhà và

quản lý sử dụng phần đất của bà đúng diện tích đã được Nhà nước giao, bà không có lấn chiếm diện tích qua đất của ông C. Đồng thời, trên sơ đồ đo đạc cũng như Văn bản trả lời của Ủy ban nhân dân thành phố H thì diện tích đất 90,7m² (vị trí 3 gồm các mốc 3,4,5,6,3 trên sơ đồ) và diện tích 2,3m² (vị trí 4 gồm các mốc 5,6,7,8,5 trên sơ đồ). Như vậy, tổng diện tích là 93m² gồm các mốc 3,4,8,7,3 là thuộc thửa đất số 88, tờ bản đồ số 4 bản đồ giải thửa 299 (đối chiếu sang bản đồ chính quy là thửa 39, tờ bản đồ số 36) đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Nguyễn Thị H1 (mẹ ông C). Đối với diện tích 2,3m² (vị trí 4 gồm các mốc 5,6,7,8,5 trên sơ đồ) là phần đất tiếp giáp đất với ông T2 (đất trống), nên phần diện tích đất của ông C vẫn đảm bảo đủ 93m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp và vẫn đảm bảo chiều ngang đủ 6m. Vì vậy, ranh giới quyền sử dụng đất giữa ông C và ông Hiếu N xác định là việc thỏa thuận cá nhân giữa hai bên tự thống nhất để xác định với nhau, chứ không dựa trên kết quả đo đạc thực tế xác nhận của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Do đó, xét án sơ thẩm xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và giữ nguyên hiện trạng ranh giới quyền sử dụng đất thực tế mà các bên đang quản lý, sử dụng là đoạn thẳng nối từ mốc 3 đến mốc 4 theo sơ đồ đo đạc ngày 15/01/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố H là phù hợp theo quy định tại Điều 175 Bộ luật dân sự. Ranh giới quyền sử dụng đất được xác định theo chiều thẳng đứng từ không gian đến lòng đất đến, tài sản của bên nào lấn chiếm ranh giới quyền sử dụng đất phải có nghĩa vụ di dời theo quy định của pháp luật.

[3] Trong trường hợp nếu ông C có tranh chấp với phần đất giáp ranh giới phía còn lại (thửa đất phía bên phải của thửa đất mà ông C đang quản lý, sử dụng, diện tích 2,3m², vị trí 4 gồm các mốc 5,6,7,8,5 trên sơ đồ đo đạc) thì đương sự có quyền khởi kiện đề yêu cầu Tòa án giải quyết bằng vụ án khác theo quy định của pháp luật.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy án sơ thẩm xử là có căn cứ. Xét đơn kháng cáo của ông Bùi Văn C là không có căn cứ để chấp nhận, nên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Do giữ nguyên bản án sơ thẩm, nên ông C phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định pháp luật.

[4] Tại phiên tòa Kiểm sát viên tham gia phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Bùi Văn C, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp pháp luật nên chấp nhận.

Các phần khác 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 1 Điều 308; Khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Điều 166; Điều 175 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26; Điều 101; Điều 166; Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; 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. Không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Bùi Văn C.
2. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 75/2024/DS-ST ngày 19/12/2024 của Tòa án nhân dân thành phố H.
3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Văn C.
4. Xác định ranh giới quyền sử dụng đất giữa thửa số 88, tờ bản đồ số 4 (đối chiếu sang bản đồ chính quy là thửa 39, tờ bản đồ số 36), do bà Nguyễn Thị H1 (chết) đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Hiện do ông Bùi Văn C là người đang quản lý, sử dụng) và thửa số 32, tờ bản đồ số 36, do bà Nguyễn Thị L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đoạn thẳng nối từ mốc 3 đến mốc 4 theo sơ đồ đo đạc số: 01/2024/SĐĐĐ/CNVPĐKĐĐ-TPHN, ngày 15/01/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố H, tỉnh Đồng Tháp.

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

Các bên đương sự có trách nhiệm đến Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để kê khai, điều chỉnh, đăng ký biến động đối với diện tích đất được công nhận trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Kèm theo Bản án này là Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 22/12/2023 của Tòa án nhân dân thành phố H, tỉnh Đồng Tháp và sơ đồ đo đạc số: 01/2024/SĐĐĐ/CNVPĐKĐĐ-TPHN, ngày 15/01/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố H, tỉnh Đồng Tháp.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng:

5.1. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Bùi Văn C phải chịu số tiền là 300.000đ. Tiền án phí được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí mà ông C đã nộp là 300.000đ theo biên lai thu số 0000478 ngày 09/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố H, tỉnh Đồng Tháp.

Các đương sự khác còn lại trong vụ án không phải chịu.

5.2. Về chi phí tố tụng: Ông Bùi Văn C phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp tổng cộng là 3.253.000đ (ông C đã nộp và chi xong).

6. Án phí phúc thẩm: Ông Bùi Văn C phải chịu 300.000đ tiền án phí phúc thẩm, được khấu trừ 300.000đ tiền tạm ứng án phí kháng cáo theo biên lai thu số 0012333 ngày 30/12/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố H (ông C đã nộp xong).

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 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:

- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- Chi cục Thi hành án dân sự TP. H;
- TAND TP. H;
- Phòng KTNV- TAND tỉnh Đồng Tháp;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Đã ký

Trần Phước Hội