

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HẬU GIANG**

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

Bản án số: 86/2025/DS-PT
Ngày: 22 - 4 - 2025
V/v: Tranh chấp quyền sử
dụng đất (Ranh giới)

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẬU GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Đình Nghệ

Các Thẩm phán:

Bà Lê Thị Thọ

Ông Nguyễn Hữu Bằng

- Thư ký phiên tòa: Bà Tăng Thị Như Ý - Thư ký viên, Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang: Bà Nguyễn Thị Hồng Thắm - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 22 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 78/2025/TLPT-DS ngày 05 tháng 3 năm 2025, về “Tranh chấp quyền sử dụng đất (Ranh giới)”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 69/2024/DS-ST ngày 05 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Hậu Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 82/2025/QĐPT-DS ngày 24 tháng 3 năm 2025, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn D, sinh năm 1973.

Địa chỉ: Ấp A, xã L, huyện M, tỉnh Hậu Giang.

2. *Bị đơn:* Bà Nguyễn H, sinh năm 1963.

Địa chỉ: Ấp B xã L, huyện M, tỉnh Hậu Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Trương V – Văn phòng Luật sư T thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Hậu Giang.

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

- Bà Nguyễn A, sinh năm 1955.

Địa chỉ: Ấp B, xã L, huyện M, tỉnh Hậu Giang.

- Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hậu Giang (Nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Hậu Giang).

Trụ sở: Số 3, Xô Viết Nghệ Tĩnh, phường 5, thành phố Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Nguyễn D.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án như sau:

Nguyên đơn ông Nguyễn D trình bày: Nguồn gốc đất ông Nguyễn D đang sử dụng là nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn A vào năm 2017; khi chuyển nhượng phần đất có chiều ngang trước giáp lộ 10,3m, ngang sau 5,18m, dài khoảng 50m ông D đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02755 ngày 17/11/2021, tại thửa 2015, diện tích 374,1m² tọa lạc tại ấp 3, xã L, huyện M, tỉnh Hậu Giang. Khi bà A giao đất cho ông D sử dụng đã có cắm trụ đá phân ranh rõ ràng. Đất của ông D sử dụng liền kề giáp với đất của bà Nguyễn H. Phân ranh giới giữa ông D và bà H sử dụng ổn định không tranh chấp. Ngày 29/3/2024, khi bà H xây dựng nhà ở, đã lấn qua phần đất của ông D ngang phía sau là 2,9m, dài 36m nên ông D yêu cầu bà H ngưng thi công công trình trả lại phần đất đã lấn, chiếm nhưng bà H không đồng ý và phát sinh tranh chấp.

Vì vậy, ông Nguyễn D yêu cầu được sử dụng ổn định phần đất theo kích thước, diện tích đã nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn A theo đúng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp. Đồng thời yêu cầu bà Nguyễn H trả lại phần đất lấn, chiếm theo đo đạc thực tế diện tích 122,6m² đất tọa lạc tại ấp 3, xã L, huyện M, tỉnh Hậu Giang.

Bị đơn bà Nguyễn H trình bày: Nguồn gốc đất bà đang sử dụng của bà Nguyễn A tặng cho vào năm 2022. Phần đất có chiều ngang trước giáp lộ 5,3m, ngang sau 05m, dài khoảng hơn 30m. Bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại các thửa 2014, 2016, 2017 tọa lạc tại ấp 3, xã L, huyện M, tỉnh Hậu Giang. Đất của bà sử dụng liền kề giáp với đất của ông Nguyễn D tại thửa 2015. Lúc ông D nhận chuyển nhượng của bà A thì trên đất đã có sẵn căn nhà, phần của bà được bà A tặng cho đất cũng có sẵn căn nhà. Hai bên sử dụng ranh giới ổn định và phía trước có cắm trụ đá, còn phía sau là cái mương nhưng chưa cắm trụ đá phân ranh. Ngày 15/02/2024, bà khởi công xây dựng nhà ở, sau khởi công khoảng 20 ngày thì bắt đầu xây dựng, khi đó ông D cũng không có ý kiến gì về ranh giới; khi thi công được hơn 01 tháng ông D mới qua nói là cất nhà sai vị trí,

lấn qua đất ông D và yêu cầu ngưng thi công nên phát sinh tranh chấp. Đến ngày 10/5/2024 giữa bà và ông D có lập tờ thỏa thuận thống nhất và không tranh chấp ranh giới; ông D đồng ý xác nhận phần đất của bà có kích thước ngang trước 05m, ngang sau 05m và đồng ý để bà tiếp tục xây dựng nhà. Sau đó, ông D lại cho rằng bà xây nhà lấn qua đất ông D và ngăn cản không cho tiếp tục thi công công trình cho đến nay.

Do bà không lấn, chiếm ranh giới đất nên không đồng ý theo yêu cầu của ông Nguyễn D; bà yêu cầu được sử dụng ổn định phần đất tranh chấp theo kết quả đo đạc thực tế diện tích 122,6m².

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn A trình bày:

Nguồn gốc đất trước đây bà nhận chuyển nhượng của ông Võ Văn Tòng (đã chết); phần đất có kích thước ngang trước giáp lộ 15,3m, ngang sau khoảng 06m-07m (do không có đo thực tế nên không biết chính xác phía sau bao nhiêu mét). Sau đó, bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến ngày 12/5/2021, được cấp đổi giấy chứng nhận thành 04 thửa 2014, 2015, 2016, 2017. Năm 2017, bà chuyển nhượng cho ông Nguyễn D một phần tại thửa 2015, khi đó thỏa thuận phần đất có kích thước ngang trước 10,3m, ngang sau khoảng 02m, khi chuyển nhượng không có đo đạc thực tế. Năm 2021, ông D mới đi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; khi đó bà có nói với ông D chừa lại phần đất của bà ngang trước 05m ngang sau 05m; nhưng khi ông D được cấp giấy thì có lấn qua một phần ngang trước và ngang sau là 0,68m, bà có kêu ông D đi chỉnh lại giấy cho đúng với thực tế nhưng không được hứa nhiều lần mà chưa điều chỉnh được.

Ngày 10/02/2022, bà tặng cho bà Nguyễn H 03 thửa gồm 2014, 2016, 2017; toàn bộ 03 thửa đất này có kích thước ngang trước giáp lộ 05m, ngang sau 05m; đã sang tên cho bà H xong. Việc ông D cho rằng bà H lấn, chiếm ranh giới là không đúng; khi bà H khởi công cất nhà giữa ông D và bà H đã thống nhất ranh, không tranh chấp. Bà H cất nhà là đúng với diện tích đất mà bà đã tặng cho. Đất bà đã chuyển quyền sử dụng cho ông D và bà H xong, không còn liên quan gì nên bà không có yêu cầu độc lập gì trong vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hậu Giang (Nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Hậu Giang) trình bày: Qua xem xét trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sổ vào sổ cấp giấy CS02755 tại thửa 2015, diện tích 374,1m² cấp ngày 17/11/2021, cho ông Nguyễn D; sổ vào sổ cấp giấy CS02834, CS02835, CS02836 lần lượt tại các

thửa 2014 diện tích 82,1m², thửa 2016 diện tích 80,2m², thửa 2017 diện tích 40,9m² cho bà Nguyễn H là đảm bảo theo trình tự, thủ tục pháp luật quy định.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 69/2024/DS-ST ngày 05 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Hậu Giang. Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn D về việc đòi bị đơn bà Nguyễn H trả phần đất lấn, chiếm theo đo đạc thực tế diện tích 122,6m², tọa lạc tại ấp 3, xã L, huyện M, tỉnh Hậu Giang.

2. Ổn định cho bà Nguyễn H được quyền sử dụng đất diện tích 122,6m², tại một phần thửa 2014, 2016 loại đất ONT; một phần thửa 2017 loại đất trồng lúa, thuộc tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc tại ấp 3, xã L, huyện M, tỉnh Hậu Giang. Diện tích, kích thước thể hiện tại vị trí (II) theo Mảnh trích đo địa chính số 99/CHK lập ngày 20/8/2024 của Công ty cổ phần đo đạc bản đồ và thiết kế xây dựng CHK Việt Nam (kèm theo).

3. Các đương sự có quyền, nghĩa vụ liên hệ cơ quan có thẩm quyền thực hiện việc chỉnh lý biên động, đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật, phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí; chi phí tố tụng; quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án theo quy định.

Ngày 16 tháng 12 năm 2024, nguyên đơn Nguyễn D có đơn kháng cáo với nội dung: Yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đất lấn chiếm và tháo dỡ công trình trên đất cho ông.

Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự trình bày:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử công nhận phần đất tranh chấp cho bị đơn sử dụng và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang phát biểu quan điểm:

Về tố tụng, từ khi thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, đương sự đã tiến hành đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự; đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

Xét nội dung kháng cáo của ông Nguyễn D, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Theo Mảnh trích đo địa chính số 99/CHK ngày 20/8/2024 của Công ty cổ phần đo đạc bản đồ và thiết kế xây dựng CHK Việt Nam thể hiện phần đất tranh chấp tại vị trí (II) diện tích 122,6m², tọa lạc tại ấp 3, xã L, huyện M, tỉnh Hậu Giang.

[2] Về nguồn gốc phần đất tranh chấp:

[2.1] Phần đất của ông Nguyễn D đang sử dụng là nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn A. Ngày 17/11/2021, ông Nguyễn D được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy CS02755 tại thửa 2015, diện tích 374,1m², đất có kích thước ngang trước giáp đường tỉnh 930B là 10m, ngang sau giáp thửa 278 là 5,18m. Theo kết quả đo đạc thực tế, phần đất của ông D tại vị trí (III) theo Mảnh trích đo địa chính có diện tích 252,7m², kích thước các cạnh ngang giáp đường tỉnh 930B là 9,49m, ngang sau giáp thửa 278 là 0,83m. Đối chiếu giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp, đất ông D còn thiếu 121,4m², kích thước các cạnh ngang giáp đường tỉnh 930B thiếu 0,51m, ngang sau giáp thửa 278 thiếu 4,35m.

[2.2] Phần đất của bà Nguyễn H đang sử dụng là được nhận tặng cho từ bà Nguyễn A (mẹ ruột bà H). Ngày 15/4/2022, bà Nguyễn H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02834, CS02835, CS02836 lần lượt tại các thửa 2014 diện tích 82,1m², thửa 2016 diện tích 80,2m², thửa 2017 diện tích 40,9m², tổng diện tích là 203,2m². Hiện nay bà H đang xây dựng 01 căn nhà cấp 4 kiên cố, loại nhà ở riêng lẻ trên thửa đất 2014 và một phần thửa 2016, trong đó có một phần diện tích đang tranh chấp. Theo kết quả đo đạc thực tế trong Mảnh trích đo địa chính, phần đất bà H tại vị trí (I) chưa tính phần tranh chấp có tổng diện tích 122,5m², kích thước các cạnh ngang giáp đường tỉnh 930B là 5,15m, đoạn giáp chỉ giới quy hoạch giao thông ngang 4,23m, ngang sau giáp thửa 278 bằng 00m.

Đối chiếu giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp, đất bà H còn thiếu 80,7m², kích thước các cạnh ngang giáp đường tỉnh 930B thiếu 0,15m, đoạn giáp chỉ giới quy hoạch giao thông cạnh ngang thiếu 0,09m, ngang sau giáp thửa 278 thiếu 4,32m.

Như vậy, đất của ông D và bà H đều thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp.

[2.3] Xét thấy, tại thời điểm bà H khởi công xây dựng nhà, ông D cũng không có ý kiến và không có tranh chấp về ranh giới. Khi công trình nhà bà H đã thi công xong phần nền móng, đến công đoạn xây tường thì ông D cho rằng bà H cất nhà lấn qua phần đất của ông và bắt đầu phát sinh tranh chấp. Ngày 04/5/2024, ông D có đơn yêu cầu chính quyền địa phương hoà giải. Đến ngày 10/5/2024 giữa ông D và bà H có lập “GIẤY THOẢ THUẬN”, nội dung thể hiện: *“Bà H sang đất với bề ngang 5m đầu chạy dọc xuống với phần đích cũng ngang 5m nằm trên thửa đất số 2014 + 2016 tờ bản đồ số 2 còn của ông D thửa đất số 2015. Sau khi tách ra thành 2 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất riêng biệt đã bị sai, phần đầu đất của bà Nguyễn H tính từ mốc lộ giới vào đã lấy lẹm qua đất của ông D 0,3m thành 5,3m còn phần đuôi đất của bà Nguyễn H đã nằm qua đất của ông D 0,68m tức là đuôi đất của bà H chỉ còn 4,32m.... Nay chúng tôi làm giấy thoả thuận này để đính chính lại là đất của bà Nguyễn H có sang tại thửa 2014 + 2016 tờ bản đồ số 2 là 5m đầu chạy thẳng ra phía sau là 5m đuôi, còn phần còn lại trên thửa đất số 2015 là của ông Nguyễn D...”. Giấy thoả thuận này có chữ ký của ông Nguyễn D và được ông Nguyễn Tấn Đẹp là Trưởng ấp 3 xác nhận. Tại phiên toà sơ thẩm, ông D cũng thừa nhận chữ ký trong “GIẤY THOẢ THUẬN” này và qua kết quả xác minh ông Nguyễn Tấn Đẹp cũng xác nhận là có chứng kiến việc các bên lập giấy thoả thuận, nội dung được ghi trong giấy là đúng.*

[2.4] Tại Biên bản hoà giải của Tổ hoà giải ấp 3, xã Lương Tâm lập ngày 13/5/2024, ông D cũng trình bày và thừa nhận đất của bà H có kích thước ngang trước 05m, ngang sau 05m. Hơn nữa, trên phần đất ông D đang sử dụng phần phía trước đoạn giáp với chi giới quy hoạch giao thông, hiện có vách tường nhà của ông D đang ở xây dựng đến giáp phần đất của bà H đang sử dụng.

[3] Như phân tích trên, có cơ sở xác định các bên đã sử dụng đất ổn định theo ranh giới tồn tại từ trước đến nay, việc bà H xác định ranh giới là đúng với hiện trạng thực tế sử dụng. Phần đất ông D bị thiếu không phải do bà H lấn, do đó, cấp sơ thẩm căn cứ vào hiện trạng và quá trình sử dụng đất để công nhận quyền sử dụng đất (ranh đất) cho bị đơn như phần quyết định đã tuyên là có căn cứ.

[4] Tại phiên toà phúc thẩm, ông Nguyễn D là người kháng cáo không cung cấp chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của ông là có cơ sở.

Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận theo đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân tỉnh Hậu Giang, không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn D, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 91, Điều 92, Điều 147, Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn D.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn D về việc đòi bị đơn bà Nguyễn H trả phần đất lấn, chiếm theo đo đạc thực tế diện tích 122,6m², tọa lạc tại ấp 3, xã L, huyện M, tỉnh Hậu Giang.

2. Công nhận cho bà Nguyễn H được quyền sử dụng đất có diện tích 122,6m², tại một phần thửa 2014, 2016 loại đất ONT; một phần thửa 2017 loại đất trồng lúa, thuộc tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc tại ấp 3, xã L, huyện M, tỉnh Hậu Giang. Diện tích, kích thước thể hiện tại vị trí (II) theo Mảnh trích đo địa chính số 99/CHK lập ngày 20/8/2024 của Công ty cổ phần đo đạc bản đồ và thiết kế xây dựng CHK Việt Nam (kèm theo).

3. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn D phải chịu số tiền 7.628.000 đồng (bảy triệu sáu trăm hai mươi tám nghìn đồng), đã nộp xong.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn D phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Chuyển tiền tạm ứng án phí ông Nguyễn D đã nộp theo biên lai thu tiền số 0010095 lập ngày 07/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M, tỉnh Hậu Giang thành án phí.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn D phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng). Chuyển tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng đã nộp ngày 18/12/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện M, tỉnh Hậu Giang thành án phí phúc thẩm.

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 qui 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, ngày 22/4/2025.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Hậu Giang;
- TAND huyện M;
- Chi cục THADS H. M;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Trương Đình Nghệ