

Bản án số: 104/2025/DS-PT

Ngày 11-3-2025

“V/v tranh chấp về dân sự -  
ranh giới quyền sử dụng đất và  
bồi thường thiệt hại về tài sản”

NHÂN DANH QUỐC 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 Trung Thành.

Các Thẩm phán:

Ông Nguyễn Tuấn Anh

Ông Sỹ Danh Đạt

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Văn Tuấn, Thư ký Tòa án.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp:** Bà Võ Thị Trang, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 11 tháng 3 năm 2025, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 631/2024/TLPT-DS ngày 06 tháng 12 năm 2024, về việc “Tranh chấp về dân sự - ranh giới quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại về tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 179/2024/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 37/2025/QĐ-PT ngày 20 tháng 01 năm 2025, giữa các đương sự:

\* Nguyên đơn: Ông Trần Bé D, sinh năm 1961;

Địa chỉ: Số A, đường C, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

\* Bị đơn: Ông Trần Văn T, sinh năm 1950;

Địa chỉ: Số E, tổ A, khóm B, Phường F, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Vương Thị V, sinh năm 1956;

Địa chỉ: Số E, tổ A, khóm B, Phường F, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Vương Thị V: Ông Trần Văn T, sinh năm 1950;

Địa chỉ: Số E, tổ A, khóm B, Phường F, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp (theo văn bản ủy quyền ngày 10/4/2024, BL 92);

2. Bà Lê Thị Thúy H, sinh năm 1960;

Địa chỉ: Số A, đường C, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Anh Trần Hồng P, sinh năm 1997.

Địa chỉ: Số A, đường C, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị Thúy H, anh Trần Hồng P: Ông Trần Bé D, sinh năm 1961.*

Địa chỉ: Số A, đường C, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh (theo văn bản ủy quyền ngày 08/4/2024, BL 54);

4. Ủy ban nhân dân Thành phố C.

*Người đại diện theo pháp luật: Ông Võ Phan Thành M; Chức vụ – Chủ tịch.*

Địa chỉ: Số C, đường C, Phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

\* *Người kháng cáo: Ông Trần Bé D là nguyên đơn; Bà Lê Thị Thúy H, anh Trần Hồng P là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.*

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***1. Theo đơn khởi kiện, quá trình thu thập chứng cứ và tại phiên tòa người đại diện ủy quyền anh Trần Đình H1 trình bày:***

Năm 2000, ông D được cha mẹ là ông Trần Minh H2 và bà Đặng Thị B cho ông D diện tích đất 52,4m<sup>2</sup> đất thổ, thuộc thửa 183, tờ bản đồ số 2, đất tọa lạc tại Phường F, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp, được Ủy ban nhân dân thị xã C (nay là thành phố C) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu ngày 16/8/2000 và cấp đổi lần 2 vào ngày 20/7/2003, đều cấp cho hộ ông D. Tại thời điểm cấp đất thì hộ ông D có 03 thành viên gồm ông D là chủ hộ, bà Lê Thị Thúy H và anh Trần Hồng P là vợ và con ông D.

Trên đất có căn nhà cấp 4 khoảng 40m<sup>2</sup> do ông D xây dựng năm 2000, được Ủy ban nhân dân thị xã C cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở vào ngày 20/6/2001. Khi cất nhà, ông D chừa ra khoảng 3m chiều dài từ vách nhà trở ra phía sau để làm sân nước cho có không gian thoáng mát mà không cất hết đất.

Khoảng cuối tháng 5/2023, ông T là người giáp ranh phía sau phần đất của ông D đã ngang nhiên đập phá sân nước (ngang 4,11m x dài 1,5m), xây hàng rào gạch (ngang khoảng 0,6m x cao khoảng 1,8m) bít cửa không cho ông D đi ra phía sau để lấn chiếm diện tích đất 12m<sup>2</sup>. Ông D sinh sống ở Thành phố Hồ Chí Minh nên tại thời điểm ông T đập phá sân nước, xây hàng rào bít cửa thì ông D không thể ngăn cản được. Ngày 25/5/2023, ông D làm đơn gửi đến Ủy ban nhân dân Phường F hòa giải nhưng không thành.

Theo đơn khởi kiện và tại phiên họp công khai chứng cứ, ông D yêu cầu ông T và bà V di dời hàng rào gạch (ngang khoảng 0,6m x cao khoảng 1,8m) trả lại phần đất lấn chiếm 12m<sup>2</sup> trong phạm vi các mốc 4A, 5A, 6A, 7A, 4A thuộc một phần thửa 183, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại Phường F, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp; Yêu cầu ông T và bà V bồi thường thiệt hại đối với việc đập phá sân nước với số tiền 10.000.000 đồng và yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 12m<sup>2</sup> trong phạm vi các mốc 4A, 5A, 6A, 7A, 4A được Ủy ban nhân dân thành phố C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T và bà V vào ngày 05/11/2012 vì khi cấp giấy đất cho ông T và bà V thì không có sự chứng kiến xác định ranh đất với ông D là hộ giáp ranh và là người đang trực tiếp sử dụng ổn định từ năm 2000 là chưa đúng trình tự thủ tục theo quy định, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông D.

Đối với sân nước thì trước đây không có xây vách tường, chỉ là đất trống phía sau có 04 cây đà và lót đan mua sẵn. Nay, ông D không có ảnh chụp hoặc video ghi hình có sân nước trên đất tranh chấp và không có ảnh chụp hoặc video ghi hình ông T và bà V đập sân nước của ông D.

Cách vách nhà phía sau hậu ông D 1m có cái hầm của ông nội ông D đào nhưng đến nay cái hầm đã được ông D liếp ngang mặt đất ruộng của ông T sau đó ông T liếp đổ đất cao hơn. Đối với các khối đất mà ông D đã liếp cái hầm thì ông D không tranh chấp, không yêu cầu ông T trả lại, Tòa án xử phần đất tranh chấp giao về ai thì người đó sử dụng. Phần đất tranh chấp ông D đang sử dụng, không còn ai khác sử dụng. Ông D tự nguyện tháo dỡ, di dời vật kiến trúc vướng vào đường ranh theo quyết định của Tòa án.

Tại phiên tòa, ông D yêu cầu như sau:

1/ Yêu cầu rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 12m<sup>2</sup> trong phạm vi các mốc 4A, 5A, 6A, 7A, 4A được Ủy ban nhân dân thành phố C cấp cho ông T và bà V vào ngày 05/11/2012.

2/ Yêu cầu ông T và bà V di dời hàng rào gạch để xác định ranh giới quyền sử dụng đất giữa thửa đất số 183, tờ bản đồ số 2 cấp cho hộ ông D với thửa đất số 1896, tờ bản đồ số 2 cấp cho ông T và bà V là đường gấp khúc nối từ mốc 3A, 4A, 5A, 6A theo sơ đồ đo đạc ngày 13/12/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C.

3/ Yêu cầu ông T và bà V liên đới bồi thường thiệt hại cho ông D đối với việc đập sân nước của ông D có kích thước 4,11m x 1,5m = 6,2m<sup>2</sup> với số tiền 10.000.000 đồng.

Ông D thống nhất các văn bản: Sơ đồ đo đạc ngày 13/12/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C; Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 13/12/2023 và Biên bản định giá tài sản ngày 14/3/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh.

**2. Theo đơn khởi kiện, quá trình thu thập chứng cứ và tại phiên tòa bị đơn Trần Văn T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Vương Thị V, (ông T là người đại diện theo ủy quyền của bà V) trình bày:**

Nguồn gốc đất tranh chấp là của cha ông T tên Trần Văn T1 đã chết năm 1984 và mẹ là bà Trần Thị T2 đã chết năm 1986. Ông T sống chung với cha mẹ từ nhỏ đến khi cha mẹ chết. Trước và sau năm 1975, ông T là người trực tiếp canh tác phần đất ruộng vườn cho đến nay. Thửa đất 1896, tờ bản đồ số 2, diện tích 1.426,1m<sup>2</sup> được cấp Giấy chứng nhận ngày 05/11/2012 trước đó là đất ruộng, hiện nay là đất cây lâu năm.

Ông T1 và bà T2 có 07 người con gồm: Trần Phi H3 (đã chết), Trần Minh D1 (chết 1968), Trần Minh H2, Trần Thị Minh C, Trần Minh R, Trần Thị Minh T3, Trần Văn T.

Khi chợ T7 thành lập năm 1983, cha mẹ ông T có cho các con phần đất ruộng chuyển sang đất nền nhà đối diện chợ T7 mỗi người con một nền nhà ngang 4m x dài 8m là 32m<sup>2</sup>, tất cả đều bằng nhau, không ai dài hơn ai.

Ông T được cha mẹ cho một nền ngang 4m x dài 8m hiện đã chuyển nhượng

cho ông H5. Nền kế bên của chị Trần Thị Minh T3 ngang 4m x dài 8m đã chuyển nhượng qua nhiều người, hiện nay là bà Hồ Thị Thu B1 đang ở. Nền kế tiếp là của anh ông T tên Trần Minh H2 ngang 4m x dài 8m, hiện đã cho con là ông Trần Bé D sử dụng. Nền kế bên cho chị Trần Thị Minh C ngang 4m x dài 8m, hiện đã chuyển nhượng cho ông Phạm Văn S. Nền kế bên là của anh ông T tên Trần Văn R1 ngang 4m x dài 8m, hiện đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Kim X đang ở.

Đường T đoạn Phạm Hữu L – Cầu B đã có thu hồi đất để làm đường, vỉa hè và đã bồi thường tiền cho ông D, ông D có trừ phần thu hồi đất chưa mà ông D còn đòi thêm phần phía sau ranh đất ruộng của ông T, mà vẫn còn tính ngang 4m x dài 13m.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà của ông D thể hiện người giáp ranh có ghi Tây giáp đất ruộng ông H2 mà không phải ông T là không đúng, do đất ruộng của ông T giáp ranh với đất ông D từ trước đến nay. Ông T canh tác, ông T không có ủy quyền và không có ký giáp ranh với ông D.

Vào tháng 4 năm 2023, ông T làm hàng rào để giữ đất và không cho các hộ giáp ranh luyên rác thải ra phía sau đất ông T, trước khi chuẩn bị làm ông T có thông báo trước 15 ngày cho từng hộ dọn dẹp rồi ông T mới làm hàng rào nên ông D nói ông T ngang nhiên đập phá sàn nước là không đúng vì ông T làm hàng rào chắn lại chứ không đập phá gì. Ông D nói lót đan là không đúng vì ông T thấy có lót mấy tấm ván nhưng đến nay ai đã dọn tấm ván đi đâu thì ông D không biết. Sau này ông T phát hiện ông D có làm mái che phía sau và cũng nghĩ con cháu nên không khởi kiện. Nay, ông D khởi kiện nên ông T mới kiện ngược lại.

Theo đơn khởi kiện và tại phiên họp công khai chứng cứ, ông T và bà V yêu cầu ông D, bà H và anh P phải tháo dỡ mái che có lán ra 2m và 06 cây đà lán ra phía sau đất của ông T để trả 12m<sup>2</sup> đất cho ông T trong phạm vi các mốc 4A, 5A, 6A, 7A, 4A.

Tại vị trí đất tranh chấp là có cái hầm do ông T đào nhưng ông T đã liếp lại cao hơn mặt đất của ông T vì những hộ giáp ranh xả nước thải sinh hoạt thải lên đất của ông nên ông liếp cao hơn. Đối với các khối đất mà ông T đã liếp cái hầm thì ông T không tranh chấp, không yêu cầu ông D trả lại, Tòa án xử phần đất tranh chấp giao về ai thì người đó sử dụng. Phần đất tranh chấp ông T và bà V đang sử dụng, ngoài ra không còn ai khác sử dụng. Ông T và bà V tự nguyện tháo dỡ, di dời vật kiến trúc vướng vào đường ranh theo quyết định của Tòa án.

Tại phiên tòa, ông T và bà V yêu cầu ông D, bà H và anh P phải tháo dỡ, di dời mái che có lán ra 2m và 06 cây đà lán ra phía sau đất của ông T để xác định ranh giới quyền sử dụng đất giữa thửa đất số 183, tờ bản đồ số 2 cấp cho hộ ông D với thửa đất số 1896, tờ bản đồ số 2 cấp cho ông T và bà V là đường gấp khúc nối từ mốc 3A, 4A, 7A theo sơ đồ đo đạc ngày 13/12/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C.

Ông T và bà V thống nhất các văn bản: Sơ đồ đo đạc ngày 13/12/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C; Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 13/12/2023 và Biên bản định giá tài sản ngày 14/3/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh.



**3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Thúy H, anh Trần Hồng P, người đại diện ủy quyền là ông D trình bày:** Thống nhất lời trình bày của ông D.

**4. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố C:** Có văn bản đề nghị được vắng mặt.

\* Tại Quyết định bản án sơ thẩm số 179/2024/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh tuyên xử:

**1.** Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Bé D về việc yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 12m<sup>2</sup> trong phạm vi các mốc 4A, 5A, 6A, 7A, 4A theo sơ đồ đo đạc ngày 13/12/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C, được Ủy ban nhân dân thành phố C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn T và bà Vương Thị V vào ngày 05/11/2012.

**2.** Không chấp nhận yêu cầu của ông Trần Bé D về việc yêu cầu ông Trần Văn T và bà Vương Thị V di dời hàng rào gạch để xác định ranh giới quyền sử dụng đất giữa thửa đất số 183, tờ bản đồ số 2 cấp cho hộ ông Trần Bé D với thửa đất số 1896, tờ bản đồ số 2 cấp cho ông Trần Văn T và bà Vương Thị V.

Chấp nhận yêu cầu của ông Trần Văn T và bà Vương Thị V về việc yêu cầu ông Trần Bé D, bà Lê Thị Thúy H và anh Trần Hồng P tháo dỡ, di dời mái che và 06 cây đà để xác định ranh giới quyền sử dụng đất giữa thửa đất số 183, tờ bản đồ số 2 cấp cho hộ ông Trần Bé D với thửa đất số 1896, tờ bản đồ số 2 cấp cho ông Trần Văn T và bà Vương Thị V.

Ranh giới quyền sử dụng đất giữa thửa đất số 183, tờ bản đồ số 2 cấp cho hộ ông Trần Bé D với thửa đất số 1896, tờ bản đồ số 2 cấp cho ông Trần Văn T và bà Vương Thị V, cùng tọa lạc tại Phường F, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp là đường gấp khúc nối từ các mốc: 3A, 4A đến 7A.

Ranh giới quyền sử dụng đất nêu trên được xác định từ không gian đến lòng đất theo chiều thẳng đứng. Cây trồng, vật kiến trúc của bên nào vướng vào đường ranh thì bên đó tự tháo dỡ, di dời, đảm bảo sử dụng đúng đường ranh giới đã tuyên theo quy định pháp luật.

Chấp nhận sự tự nguyện của ông Trần Bé D, bà Lê Thị Thúy H và anh Trần Hồng P đều tự nguyện tháo dỡ, di dời vật kiến trúc vướng vào đường ranh theo quyết định của Tòa án.

Theo Sơ đồ mốc ngày 13/12/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C (kèm theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 13/12/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh).

Các đương sự có quyền và nghĩa vụ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh và đăng ký quyền sử dụng đất đối với diện tích đất được sử dụng và chịu trách nhiệm nộp các khoản thu theo quy định pháp luật (nếu có).

**3.** Không chấp nhận yêu cầu của ông Trần Bé D về việc yêu cầu ông Trần Văn T và bà Vương Thị V liên đới bồi thường thiệt hại về tài sản cho ông Trần Bé D số tiền 10.000.000 đồng.

**4.** Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Tổng cộng là 9.084.460 đồng, ông Trần Bé D đã nộp tạm ứng, chi xong và ông Trần Bé D tự chịu các chi phí này.

**5. Án phí dân sự sơ thẩm:** Ông D được miễn nộp tiền án phí.

Trả lại cho ông Trần Văn T số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0009578 ngày 22/3/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự Thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 11 tháng 10 năm 2024, ông Trần Bé D, bà Lê Thị Thúy H và anh Trần Hồng P có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 179/2024/DS-ST ngày 27 tháng 09 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh. Ông D, bà H và anh P kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

*Nguyên đơn ông Trần Bé D, người đại diện ủy quyền của bà H, anh P là ông Trần Bé D trình bày:*

Trong quá trình giải quyết thì Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét, đánh giá toàn diện các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, nguyên đơn cung cấp. Do đó, chúng tôi yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án, xem xét chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện, cụ thể như sau:

+ Buộc ông Trần Văn T, bà Vương Thị V di dời toàn bộ hàng rào gạch, trả lại phần đất lấn chiếm diện tích 12m<sup>2</sup>, trong phạm vi các mốc 4A- 5A -6A- 7A trở về 4A, thuộc một phần thửa 183, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại Phường F, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp (*theo sơ đồ đo đạc ngày 13/12/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C*).

Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án đảm bảo chấp hành đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Bé D, bà Lê Thị Thúy H và anh Trần Hồng P, tuyên giữ nguyên án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, được kiểm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời phát biểu của kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo ông Trần Bé D, bà Lê Thị Thúy H và anh Trần Hồng P nộp trong hạn luật định nên kháng cáo được Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

Đại diện UBND thành phố C là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã có văn bản xin xét xử vắng mặt. Xét thấy, việc vắng mặt của đại diện UBND thành phố C không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án. Căn cứ vào khoản 3 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt đại diện UBND thành phố C.

[2] Xét kháng cáo của ông Trần Bé D, bà Lê Thị Thúy H và anh Trần Hồng P, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Về nguồn gốc đất:

- Ông Trần Bé D xác định nguồn gốc đất tranh chấp là của ông nội (ông nội tên Trần Văn T1 tặng cho cha là Trần Minh H2 sử dụng từ năm 1978 cho đến năm 1981 thì ông Hoàng T4 cho lại ông sử dụng cho đến nay ngày 26/5/2000 thì ông D có đơn xin Đăng ký quyền sử dụng đất, thì hộ ông D đã được UBND thị xã C cấp giấy CN.QSĐĐ đối với thửa số 3114, tờ bản đồ số 2, diện tích 52m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng đất thổ (theo giấy CN.QSĐĐ ngày 16/8/2000, **BL 130**), đến ngày 18/6/2001 ông D có đơn xin cấp đổi giấy CN.QSĐĐ thửa 3114 thành thửa mới là 183, tờ bản đồ số 02, diện tích 52,4m<sup>2</sup> (theo giấy CN.QSĐĐ thửa 183, tờ bản đồ số 02, diện tích 52,4m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng đất thổ cấp cho ông D ngày 30/7/2003, **BL 128**). Do đó, nguyên đơn ông Trần Bé D cho rằng phần đất tranh chấp diện tích 12m<sup>2</sup>, trong phạm vi các mốc 3A, 4A, 5A, 6A (theo sơ đồ đo đạc ngày 13/12/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C) thuộc thửa 183 mà ông D được cấp ngày 30/7/2003 là chưa phù hợp vì theo sơ đồ đo đạc trích lục bản đồ địa chính ngày 26/05/2023 ông D đã thừa nhận tại phiên tòa phúc thẩm với kích thước các cạnh của phần đất ông D đã được cấp Giấy CNQSD đất 52,4m<sup>2</sup> ngày 30/7/2003 có chiều dài cạnh bên trái (hướng từ đường T nhìn vào đất) là 12,64m và chiều dài cạnh bên phải (hướng từ đường T nhìn vào đất) là 12,74m; ngang trước giáp đường Tân Việt H4 4,09m và ngang sau giáp đất tranh chấp 4,11m phù hợp diện tích đã được cấp Giấy CNQSD đất 52,4m<sup>2</sup> và do đó phần đất tranh chấp 12m<sup>2</sup> theo các mốc 4A, 5A, 6A, 7A theo sơ đồ đo đạc đất tranh chấp ngày 13/12/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C đều nằm ngoài diện tích 52,4m<sup>2</sup> mà ông D đã được cấp Giấy CNQSD đất ngày 30/07/2003.

- Ông Trần Văn T xác định nguồn gốc đất, tranh chấp là của cha mẹ cho “cha tên Trần Văn T1 (Trần Minh T5), chết năm 1984 và mẹ Trần Thị T2, chết năm 1986” theo đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 23/7/2010 thì ông T, bà V đã được UBND thành phố C cấp giấy CN.QSĐĐ đối với thửa số 175, tờ bản đồ số 2, diện tích 1518,9m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm (theo giấy CN.QSĐĐ ngày 03/11/2010 **BL 109**), đến ngày 24/8/2011 ông T có đơn xin tách thửa 175 thành 02 thửa mới gồm 1807, tờ bản đồ số 2, diện tích 2,2m<sup>2</sup> (cộng thêm 1804) và thửa 1806, tờ bản đồ số 2, diện tích 1516,7m<sup>2</sup> (theo giấy CN.QSĐĐ thửa 1806, tờ bản đồ số 2, diện tích 1516,7m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm cấp cho ông T, bà V ngày 06/9/2011 **BL 119**), tiếp tục ông T có đơn xin tách thửa 1806 thành 02 thửa mới gồm thửa 1836, tờ bản đồ số 02, diện tích 16m<sup>2</sup> (cộng thêm thửa 179) và thửa 1835, tờ bản đồ số 02, diện tích 1500,7m<sup>2</sup> (theo giấy CN.QSĐĐ thửa 1835, tờ bản đồ số 02, diện tích 1500,7m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm cấp cho ông T, bà V ngày 17/01/2012 **BL 123**). Ông T lại tiếp tục có đơn xin tách thửa 1835 thành 03 thửa mới gồm thửa 1898, tờ bản đồ



số 02, diện tích 37,6m<sup>2</sup> (cộng thêm thửa 179); thửa 1897, tờ bản đồ số 02, diện tích 37m<sup>2</sup> (cộng thêm thửa 179) và thửa 1896, tờ bản đồ số 02, diện tích 1426,1m<sup>2</sup> (theo giấy CN.QSDD thửa 1896, tờ bản đồ số 02, diện tích 1426,1m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm cấp cho ông T, bà V ngày 05/11/2012 **BL 124**) nên ông T và V cho rằng phần đất tranh chấp diện tích **12m<sup>2</sup>**, trong phạm vi các mốc 3A, 4A, 5A, 6A (theo sơ đồ đo đạc ngày 13/12/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C) thuộc **thửa 1896** mà ông T, bà V được cấp ngày 05/11/2012.

[2.2] Về quá trình sử dụng đất:

- Phía ông D cho rằng phần đất tranh chấp do ông được cha tặng cho và sử dụng liên tục, sau khi ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2000 thì ông có đơn xin phép xây dựng, cất nhà cấp 4 vào ngày 11/9/2000, khi cất nhà ông D có chừa ra khoảng 3m chiều dài tính từ mí nhà trở ra phía sau để làm sân nước. Vị trí sân nước hiện nay là phần đất tranh chấp diện tích đất 12m<sup>2</sup> trong phạm vi các mốc 4A, 5A, 6A, 7A, 4A (theo sơ đồ đo đạc). Tuy nhiên, hiện trạng vị trí phần đất tranh chấp là đất trống, phía sau có 06 cây đa nhà của ông D nhô ra và nên đất. Tại phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm ông D không có chứng cứ, chứng minh diện tích đất tranh chấp là sân nước như ông trình bày. Ngoài ra, ông D cho rằng ông T đã tự ý đập phá sân nước của ông và ngang nhiên xây dựng hàng rào bằng gạch (ngang khoảng 0,6m x cao khoảng 1,8m) bít cửa sau nhà ông nên ông D yêu cầu ông T và bà V liên đới bồi thường thiệt hại về tài sản (sân nước bị đập phá) với số tiền 10.000.000 đồng, nhưng ông D cũng không có chứng cứ chứng minh việc ông T tự ý đập phá sân nước của ông D.

[3] Hội đồng xét xử xét thấy, nguyên đơn ông D xác định diện tích được cấp giấy CN.QSDD thửa 183, tờ bản đồ số 02, diện tích 52,4m<sup>2</sup> ngày 30/7/2003 nhưng qua đo đạc thực tế diện tích 56,7m<sup>2</sup> là tăng 4,3m<sup>2</sup> (chưa cộng phần đất tranh chấp diện tích 12m<sup>2</sup>).

Đối với phần diện tích theo giấy CN.QSDD thửa 1896, tờ bản đồ số 02, diện tích 1426,1m<sup>2</sup> mà ông T, bà V được cấp ngày 05/11/2012 nhưng qua đo đạc thực tế diện tích 1469.2m<sup>2</sup> là tăng 43,1m<sup>2</sup> (chưa cộng phần đất tranh chấp diện tích 12m<sup>2</sup>). Tuy nhiên, theo Công văn số 1194/CNVPĐKĐĐ TPCL-KTĐC ngày 26/03/2024 và Công văn số 3517/CNVPĐKĐĐ TPCL-KTĐC ngày 30/7/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C, xác định "... Vị trí, kích thước, diện tích Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C không xác định cụ thể được do chủ sử dụng đất xác định cạnh mốc giới thửa đất ngoài hiện trạng không đúng với hồ sơ cấp giấy. Diện tích đo đạc thực tế có chênh lệch so với GCN được cấp ngày 30/7/2003", nhưng Công văn số 1194/CNVPĐKĐĐ TPCL-KTĐC, xác định phần đất tranh chấp diện tích 12m<sup>2</sup> thuộc thửa 1896, tờ bản đồ số 2 đã cấp giấy CN.QSDD cho ông T và bà V ngày 05/11/2012 (BL 144).

[4] Ngoài ra, Trích lục bản đồ địa chính số 4973../2023/TL.ĐC ngày 26/5/2023 (BL 11), thể hiện đường ranh chung giữa **thửa 183** của hộ ông D với **thửa 1896** của ông T, bà V là đường gấp khúc có cạnh 7-1, chiều dài 0,75m và cạnh 1-2, chiều dài 4.11m. Mặt khác, theo Công văn số **4867/CNVPĐKĐĐ TPCL-KTĐC** ngày 26/9/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C (BL 293), xác định "Theo sơ đồ đo đạc ngày 13/12/2023



cạnh giáp ông Nguyễn Văn Nhân T6 từ mốc 7A trở ra đường T có cạnh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của **thửa 183**, cạnh dài 12.74m, phần chiều dài còn lại tới mé đường T có kích thước **1.37m** là nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa 183, tờ bản đồ số 2.

... cạnh giáp ông Nguyễn Văn S1 tính từ mốc 4A trở ra đường T có cạnh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa 183, cạnh dài 12.64m, phần chiều dài còn lại tới mé đường T có kích thước **1.01m** là nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa 183, tờ bản đồ số 2". Như vậy, theo sơ đồ đo đạc ngày 13/12/2023 phần đất diện tích 16.1m<sup>2</sup>, trong phạm vi các mốc 1A, 2A, 8A, 9A, 1A, có một phần nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông D (chưa được cấp giấy, vị trí mặt tiếp giáp mé đường T). Qua đó, có căn cứ xác định phần diện tích còn lại phía trong phạm vi nhà ông D đã xây dựng từ năm 2000 và thuộc diện tích đã được cấp Giấy CNQSD đất 52,4m<sup>2</sup>.

[5] Đồng thời, theo Công văn số 442/QLDA&PTQĐ ngày 25/4/2024 của Ban Quản lý dự án và Phát triển quỹ đất thành phố C, xác định: "...*Khi mở rộng đường T (đoạn Phạm Hữu L – Cầu B) ...*

*Đối với thửa đất số 183, tờ bản đồ số 2, Ủy ban nhân dân thành phố C không ban hành quyết định thu hồi đất và quyết định bồi thường, hỗ trợ*". Xác định Giấy CNQSD đất của ông D đã được cấp thửa 183, diện tích 52,4m<sup>2</sup> chưa được Nhà nước thu hồi phần diện tích nào.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định ranh giới quyền sử dụng đất giữa thửa 183, cấp cho hộ ông D với thửa 1896, cấp cho ông T và bà V, là đường gấp khúc nối từ các mốc: 3A, 4A đến 7A (theo sơ đồ đo đạc ngày 13/12/2023 và không chấp nhận yêu cầu ông T và bà V liên đới bồi thường thiệt hại về tài sản (sàn nước bị đập phá) với số tiền 10.000.000 đồng là có cơ sở chấp nhận.

[6] Xét kháng cáo của ông Trần Bé D, bà Lê Thị Thúy H và anh Trần Hồng P xác định diện tích **12m<sup>2</sup>**, tranh chấp thuộc thửa 183 đã được UBND thành phố C cấp giấy CN.QSĐĐ cho ông vào ngày 30/7/2003. Năm 2001, ông có xây dựng căn nhà có chừa lại một khoảng trống để làm sàn nước, tuy nhiên do ông không thường xuyên sinh sống tại căn nhà trên nên việc ông T ngang nhiên đập phá sàn nước, lấn chiếm phần đất của ông không biết. Tại phiên tòa phúc thẩm ông D xác định công văn số 4867/CNVPĐKĐĐT PCL ngày 26/9/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C và sơ đồ đo đạc trích lục bản đồ địa chính ngày 26/05/2023 thừa nhận đúng với hiện trạng thửa 183, tờ bản đồ số 2 mà gia đình ông D được cấp lần đầu vào ngày 16/8/2000 và cấp đổi lần 2 vào ngày 20/7/2003. Vị trí đất trong phạm vi mốc 1A, 2A, 8A, 9A không phải là đất thổ mà là đất trồng cây lâu năm, thuộc đất hành lang giao thông lộ giới đường T. Ngoài ra, theo sơ đồ đo đạc hiện trạng của 04 nền nhà liền kề nhau (gồm Trần Bé D, Phạm Văn S, Hồ Thị Thu B1 và Nguyễn Tấn H5) so với hiện trạng trước đây khi ông bà nội của ông D tặng cho 04 người con thì đều có mặt trước ngang nhau, thẳng hàng (4 nền nhà liền kề đều tương đồng bằng nhau). Việc ông D yêu cầu căn cứ theo sơ đồ cấp giấy lần đầu năm 2000 và cấp đổi giấy năm 2003 để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông là chưa đủ cơ sở để làm căn cứ xem xét giải quyết.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông D, bà H và anh P không cung cấp chứng cứ gì mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của ông, bà H và anh P nên không có căn cứ để chấp nhận.

[7] Từ những phân tích như trên, Hội đồng xét xử xét thấy không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Bé D, bà Lê Thị Thúy H và anh Trần Hồng P, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[8] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp là phù hợp nên chấp nhận.

Các phần còn lại của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

Do giữ nguyên bản án sơ thẩm nên người kháng cáo phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên, ông Trần Bé D, bà Lê Thị Thúy H thuộc trường hợp người cao tuổi nên được miễn tiền án phí phúc thẩm.

Anh Trần Hồng P phải chịu án phí phúc thẩm theo khoản 1 Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 175, Điều 584 và Điều 585 Bộ Luật Dân sự năm 2015; Khoản 25 Điều 3, Điều 26, Điều 31, Điều 137, Điều 235 và Điều 236 Luật Đất đai 2024; Nghị quyết số 326/2016/NQ-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:**

- Không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Bé D, bà Lê Thị Thúy H và anh Trần Hồng P.

- Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 179/2024/DS-ST ngày 27/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Bé D về việc yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 12m<sup>2</sup> trong phạm vi các mốc 4A, 5A, 6A, 7A, 4A theo sơ đồ đo đạc ngày 13/12/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C, được Ủy ban nhân dân thành phố C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn T và bà Vương Thị V vào ngày 05/11/2012.

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Trần Bé D về việc yêu cầu ông Trần Văn T và bà Vương Thị V di dời hàng rào gạch để xác định ranh giới quyền sử dụng đất giữa thửa đất số 183, tờ bản đồ số 2 cấp cho hộ ông Trần Bé D với thửa đất số 1896, tờ bản đồ số 2 cấp cho ông Trần Văn T và bà Vương Thị V.

Chấp nhận yêu cầu của ông Trần Văn T và bà Vương Thị V về việc yêu cầu ông Trần Bé D, bà Lê Thị Thúy H và anh Trần Hồng P tháo dỡ, di dời mái che và 06 cây đà để xác định ranh giới quyền sử dụng đất giữa thửa đất số 183, tờ bản đồ số 2 cấp cho hộ ông Trần Bé D với thửa đất số 1896, tờ bản đồ số 2 cấp cho ông Trần Văn T và bà Vương Thị V.

Ranh giới quyền sử dụng đất giữa thửa đất số 183, tờ bản đồ số 2 cấp cho hộ ông Trần Bé D với thửa đất số 1896, tờ bản đồ số 2 cấp cho ông Trần Văn T và bà Vương Thị V, cùng tọa lạc tại Phường F, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp là đường gấp khúc nối từ các mốc: 3A, 4A đến 7A.

Ranh giới quyền sử dụng đất nêu trên được xác định từ không gian đến lòng đất theo chiều thẳng đứng. Cây trồng, vật kiến trúc của bên nào vướng vào đường ranh thì bên đó tự tháo dỡ, di dời, đảm bảo sử dụng đúng đường ranh giới đã tuyên theo quy định pháp luật.

Chấp nhận sự tự nguyện của ông Trần Bé D, bà Lê Thị Thúy H và anh Trần Hồng P đều tự nguyện tháo dỡ, di dời vật kiến trúc vướng vào đường ranh theo quyết định của Tòa án.

Theo Sơ đồ mốc ngày 13/12/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C (kèm theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 13/12/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh).

Các đương sự có quyền và nghĩa vụ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh và đăng ký quyền sử dụng đất đối với diện tích đất được sử dụng và chịu trách nhiệm nộp các khoản thu theo quy định pháp luật (nếu có).

**3.** Không chấp nhận yêu cầu của ông Trần Bé D về việc yêu cầu ông Trần Văn T và bà Vương Thị V liên đới bồi thường thiệt hại về tài sản cho ông Trần Bé D số tiền 10.000.000 đồng.

**4.** Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Tổng cộng là 9.084.460 đồng, ông Trần Bé D đã nộp tạm ứng, chi xong và ông Trần Bé D tự chịu các chi phí này.

**5.** Án phí dân sự sơ thẩm: Ông D được miễn nộp tiền án phí.

Trả lại cho ông Trần Văn T số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0009578 ngày 22/3/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự Thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

**6.** Án phí dân sự phúc thẩm:

- Ông Trần Bé D, bà Lê Thị Thúy H được miễn tiền án phí phúc thẩm, thuộc trường hợp người cao tuổi.

- Anh Trần Hồng P phải chịu 300.000 đồng án phí phúc thẩm, nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo biên lai số 0012926 ngày 23/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cao Lãnh.

Các phần khác 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.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 của Luật Thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

***Nơi nhận:***

- Phòng KTNV THA Tòa án Tỉnh,
- VKSND Tỉnh;
- Tòa án ND thành phố Cao Lãnh;
- Chi cục THADS thành phố Cao Lãnh;
- Đương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS.

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

**Trần Trung Thành**