

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 145/2024/DS-PT

Ngày: 29/3/2024

V/v “Tranh chấp ranh giới QSDĐ”.

**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: Bà Nguyễn Huỳnh Thị Hương Thủy.

- Các Thẩm phán: Bà Kiều Kim Xuân

Ông Ngô Tấn Lợi

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Ngọc Hà – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

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

Ngày 29/3/2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 317/2023/TLPT-DS ngày 27 tháng 10 năm 2023 về “Tranh chấp ranh giới QSDĐ”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 31/2023/DS-ST ngày 18 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 455/2023/QĐ-PT ngày 08 tháng 12 năm 2023 giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1946;

Địa chỉ: Số H khóm B, phường A, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

*Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:* Ông Cao Minh T, sinh năm 1970; Địa chỉ: Số B khóm S, phường T, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

*Bị đơn:* Ông Huỳnh Văn O, sinh năm 1957;

Địa chỉ: Số B, khóm T, phường A, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của ông O là ông Trần Tấn T1, sinh năm 1977; địa chỉ: Số A, khóm T, phường A, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

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

1/ Bà Phan Thị Kim E, sinh năm 1960;

2/ Chị Huỳnh Thị Kim T2, sinh năm 1987;

3/ Anh Huỳnh Phước T3, sinh năm 1990;

*Người đại diện hợp pháp của bà Kim E1, chị T2 và anh T3:* Ông Huỳnh Văn O, sinh năm 1957;

Cùng địa chỉ: Số B, khóm T, phường A, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp (*Văn bản ủy quyền ngày 13 tháng 6 năm 2023*).

4/ Ngân hàng N - Chi nhánh thành phố S.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hoàng Xuân T4, chức vụ: Giám đốc.

Địa chỉ: Số A T, khóm A, phường B, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

5/ Ủy ban nhân dân thành phố S.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Bùi Thanh S, chức vụ: Phó chủ tịch.

- Người kháng cáo là ông Nguyễn Văn P là nguyên đơn của vụ án.

( Ông T và ông T1 có mặt tại phiên tòa)

### **NỘI DUNG VỤ ÁN**

*\* Tại đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, các lời khai trong quá trình giải quyết cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Văn P ủy quyền cho ông Cao Minh T trình bày:*

Nguồn gốc đất của ông P thừa 35, tờ bản đồ số 33 (CLN) là của mẹ ông P (Bà Phạm Thị H) chết để lại cho ông P thừa kế vào năm 2008, với diện tích 1.800m<sup>2</sup>. Sau đó ông P tách thành nhiều thửa để tặng cho các con của ông P nên diện tích còn lại là 850,8m<sup>2</sup>, theo giấy chứng nhận QSDĐ do UBND thành phố S cấp cho ông P ngày 25/5/2015, phần đất tọa lạc tại khóm T, phường A, thành phố S. Ngày 03/12/2021 theo thỏa thuận với ông Phạm Văn H1 (người giáp ranh với ông P), ông P đồng ý cho ông H1 sử dụng diện tích 79,2m<sup>2</sup> đất để làm lối đi vào nhà ông H1. Do đó, thửa đất 35 của ông P còn lại diện tích 771,6m<sup>2</sup>.

Giáp ranh với đất ông P là đất của hộ ông Huỳnh Văn O thuộc các thửa 2652 và 2653, tờ bản đồ số 1 (bản đồ 299). Quá trình sử dụng do ông P không thường xuyên tới lui phần đất nên ông O đã lấn chiếm một góc phần đất của ông P phía trước (giáp đường đất) để cất nhà tiền chế (ông P có trình báo chính quyền địa phương ngăn chặn) và lấn chiếm con mương phía sau của ông P dùng để tưới tiêu. Tuy nhiên, đối với phần đất lấn phía trước ông P đồng ý xác định ranh theo sát mí nhà ông O mà không yêu cầu ông O tháo dỡ phần lấn chiếm. Qua đo đạc thực tế diện tích ông O lấn chiếm của ông P là 191,5m<sup>2</sup> (Hình 1) của sơ đồ đo đạc ngày 09/6/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S, trên phần đất hiện còn 1 cây dừa do mẹ ông P trồng thời gian trên 30 năm.

Tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày đối với phần đất dùng làm đường đi phía nguyên đơn không yêu cầu xác định ranh (Đoạn từ Mốc M11 – Mốc B), chỉ yêu cầu xác định ranh tính từ mốc B trở ra phía sau.

Nay ông P yêu cầu ông O trả lại phần đất lấn chiếm 188,1m<sup>2</sup> (Hình 1 + Hình 1b) theo sơ đồ đo đạc bổ sung ngày 07/7/2023 cho ông P được quyền sử dụng. Ông P xác định ranh giới giữa thửa đất 35, tờ bản đồ 33 của ông P với thửa 2652 và 2653, tờ bản đồ số 1 của hộ ông O là các đoạn thẳng nối các mốc B-M10-M9-M8-M7-M6 theo sơ đồ đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S.

Về giấy chứng nhận QSDĐ thửa 35 hiện ông P đang giữ. Nguyên đơn đồng ý với sơ đồ đo đạc, kết quả xem xét, thẩm định, định giá, không yêu cầu thẩm định, định giá lại. Ngoài ra, nguyên đơn không có yêu cầu gì khác.

*\* Bị đơn ông Huỳnh Văn O, đồng thời ông O đại diện cho bà Kim E1, chị T2 và anh T3 trình bày:*

Đất ông O giáp ranh với đất ông P thuộc thửa 2652, diện tích 335m<sup>2</sup> (CLN) và thửa 2653, diện tích 150m<sup>2</sup> (T), tổng diện tích hai thửa 485m<sup>2</sup>, cùng tờ bản đồ số 1 do UBND thị xã S (Nay là thành phố S) cấp cho hộ ông Huỳnh Văn O đứng tên ngày 05/8/2002. Hộ ông O gồm: ông Huỳnh Văn O (chủ hộ), bà Phan Thị Kim E, chị Huỳnh Thị Kim T2 và anh Huỳnh Phước T3, ngoài ra không còn ai khác.

Nguồn gốc đất do ông nội (Võ Văn H2) chết để lại cho người cô ông O (Bà Nguyễn Thị H3) sử dụng, sau đó bà H3 chết để lại cho ông O và em ông O (Ông Huỳnh Văn H4) cùng quản lý, sử dụng năm 1976. Năm 1993 ông O để cho ông H4 kê khai, đăng ký đứng tên toàn bộ QSDĐ, đến năm 2002 ông H4 và ông O thỏa thuận ông H4 tách cho ông O thửa 2652, diện tích 335m<sup>2</sup> (CLN) và thửa 2653, diện tích 150m<sup>2</sup> (T), cùng tờ bản đồ số 1, hộ ông O được cấp GCNQSDĐ ngày 05/8/2002 và sử dụng cho đến nay.

Từ khi được cấp QSDĐ, hộ ông O sử dụng đất đúng với ranh giới đất giữa hai bên, ông O không có lấn chiếm đất như ông P trình bày, toàn bộ con mương phía sau là đất của ông O. Ông O thừa nhận trên phần đất tranh chấp có 01 cây dừa do mẹ ông P trồng hiện nay cây dừa vẫn còn. Theo ông O đất ông P bị giảm diện tích là do có 80m<sup>2</sup> thuộc hành lang bảo vệ công trình đường T theo hồ sơ kỹ thuật ngày 21/8/2008 đường đal chiều ngang 3m, tuy nhiên theo sơ đồ ngày 21/12/2016 thể hiện đường đal là 5m. Ngoài ra, ông P có tách một phần diện tích 79,2m<sup>2</sup> để làm đường đi. Tại phiên tòa ông O đồng ý chỉ yêu cầu xác định ranh giữa hai bên tính từ mốc M1a, không yêu cầu đoạn từ Mốc M1 - M1a do sử dụng làm đường đi.

Nay ông O không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông P. Toàn bộ diện tích 188,1m<sup>2</sup> tranh chấp thuộc QSDĐ của ông O. Ông O xác định ranh giới giữa thửa 2652 và 2653, tờ bản đồ số 1 của hộ ông O với thửa 35, tờ bản đồ 33 của ông P là các đoạn thẳng nối các mốc M1a-M2-M3-M4-M5-M6 của sơ đồ đo đạc do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S lập.

Về giấy chứng nhận QSDĐ thửa 2652 và 2653 của hộ ông O hiện đang thế chấp tại Ngân hàng N - Chi nhánh thành phố S vay số tiền 200 triệu đồng. Ông O đồng ý với sơ đồ đo đạc, kết quả xem xét, thẩm định, định giá, không yêu cầu thẩm định, định giá lại.

Ngoài ra, ông O không có ý kiến, yêu cầu gì khác.

*\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng N - Chi nhánh thành phố S có văn bản trình bày:*

Theo hợp đồng tín dụng ngày 03/11/2020 ông O có vay của ngân hàng số tiền 200 triệu đồng và đồng ý giao cho ngân hàng giữ bản gốc giấy chứng nhận QSDĐ thửa 2652 và 2653 do hộ ông O đứng tên. Ông O trả nợ vay gốc, lãi đúng hạn theo hợp đồng, tính đến ngày 06/6/2023 còn dư nợ 150 triệu đồng. Nay ngân hàng không có ý kiến, yêu cầu gì trong vụ kiện tranh chấp ranh đất giữa ông P và ông O.

*\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố S có văn bản trình bày:*

Trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho đương sự đúng theo quy định pháp luật tại thời điểm cấp. Do giấy chứng nhận QSDĐ cấp cho ông O theo hệ thống bản đồ 299, không đo đạc thực tế nên không xác định được phần đất tranh chấp là của ai, thuộc thửa đất nào.

*\* Tại quyết định của bản án sơ thẩm số 31/2023/DS-ST ngày 18/7/2023, Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc đã tuyên xử:*

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn P (ủy quyền cho ông Cao Minh T).

- Xác định ranh giới QSDĐ giữa thửa 35, tờ bản đồ 33 của ông Nguyễn Văn P với thửa 2652 và 2653, tờ bản đồ số 1 của hộ ông Huỳnh Văn O là các đoạn thẳng nối các mốc: B-M10-M9-M8-M6 theo sơ đồ đo đạc bổ sung ngày 07/7/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S.

*(Có Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 09/3/2023 của Tòa án và sơ đồ đo đạc bổ sung ngày 07/7/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S kèm theo).*

- Các bên có nghĩa vụ tôn trọng và sử dụng đúng ranh đất đã được xác định, di dời các cơ sở vật chất, cây trồng (nếu có) lấn chiếm không gian và lòng đất theo chiều thẳng đứng của ranh đất đã xác định.

*\* Về án phí: Miễn toàn bộ án phí DSST cho ông Nguyễn Văn P và ông Huỳnh Văn O do là người trên 60 tuổi, có đơn xin miễn án phí theo quy định của pháp luật.*

- Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn P nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ theo biên lai số 0001227 ngày 09/01/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sa Đéc.

*\* Về chi phí xem xét, thẩm định, định giá tổng cộng 9.600.000đ do ông P và ông O mỗi người chịu  $\frac{1}{2}$  là 4.800.000đ. Toàn bộ số tiền này ông P1 đã nộp tạm ứng và chi xong nên thu của ông O 4.800.000đ trả lại cho ông P.*

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên quyền và thời hạn kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 02/8/2023, ông Nguyễn Văn P có người đại theo ủy quyền kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu tòa án cấp phúc thẩm xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng xác định ranh giới QSDĐ giữa thửa 35, tờ bản đồ số 33 của ông Nguyễn Văn P với thửa 2652 và 2653, tờ bản đồ số 1 của hộ ông Huỳnh Văn O là các đoạn thẳng nối các mốc:

Mốc B hướng về mốc M cộng thêm 2m

Mốc 10 hướng về mốc 9 cộng thêm 2m.

Từ mô tả hai điểm mốc trên nối với : M9 – M8 – M7 – M6.

Tại phiên tòa phúc thẩm;

+ Người đại diện theo ủy quyền của ông P vẫn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo.

+ Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến: Xét kháng cáo của ông P là không có căn cứ; nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông P.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu chứng cứ và kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm; sau khi nghe ý kiến của các đương sự và quan điểm của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Văn P, Hội đồng xét xử xét thấy:

Ông Nguyễn Văn P kháng cáo yêu cầu tòa án cấp phúc thẩm xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng xác định ranh giới QSDĐ giữa thửa 35, tờ bản đồ số 33 của ông Nguyễn Văn P với thửa 2652 và 2653, tờ bản đồ số 1 của hộ ông Huỳnh Văn O là các đoạn thẳng nối các mốc M9 – M8 – M7 – M6, theo đó Mốc B hướng về mốc M là cộng thêm 2m, Mốc 10 hướng về mốc 9 là cộng thêm 2m. Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu trên của ông P là không có căn cứ để chấp nhận, bởi vì:

Phần đất của ông O được cấp từ năm 2002, là theo hệ thống bản đồ 299, khi cấp không có đo đạc thực tế, còn phần đất ông P được cấp năm 2008 theo hệ thống bản đồ lưới tọa độ và có đo đạc thực tế, có các hộ ký giáp ranh và theo biên bản đo đạc cấp quyền sử dụng đất cho hộ ông P vào ngày 21/8/2008 có các chủ giáp ranh, trong đó có ông O ký tên người giáp ranh, theo đó đất ông P thửa 35 giáp với đất ông O tại thửa 2652 và 2653 (Bản đồ 299, tương ứng bản đồ lưới là thửa 28) thì đất hai bên giáp nhau có 3 đoạn gồm: mốc 5-6 dài 28,31m; mốc 6-7 dài 6,51m; mốc 7-8 dài 16,18m. Đồng thời, từ trước đến nay phần đất của hai bên nguyên, bị đơn cũng không có thực hiện thủ tục điều chỉnh, biến động nào liên quan đến ranh giới giữa hai bên. Do đó việc xác định ranh giới quyền sử dụng đất giữa hai bên đương sự được căn cứ vào kết quả đo đạc thực tế ngày ngày 21/8/2008 đối với phần đất của ông P, như Tòa án cấp sơ thẩm đã nhận định là hoàn toàn phù hợp. Theo đó, theo hồ sơ đo đạc ngày 21/8/2008 thì các mốc tiếp giáp giữa đất của ông P với đất ông O có 3 đoạn gấp khúc, gồm: mốc 5-6 dài 28,31m; mốc 6-7 dài 6,51m; mốc 7-8 dài 16,18m, do đó, đối chiếu với hiện trạng tranh chấp cũng như yêu cầu như trên của ông P (yêu cầu xác định ranh giới với 4 đoạn gấp khúc) là không có cơ sở.

Vì vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông P, xác định ranh giới giữa đất ông P và đất hộ ông O là các đoạn thẳng nối các mốc: B-M10-M9-M8-M6 theo sơ đồ đo đạc bổ sung ngày 07/7/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S; theo đó, trong diện tích tranh chấp 188,1m<sup>2</sup> có 152,3m<sup>2</sup> (Hình 1) thuộc quyền sử dụng của ông P và 35,8m<sup>2</sup> (Hình 1b) thuộc quyền sử dụng của phía hộ ông O; còn đối với diện

tích 3,4m<sup>2</sup> thuộc Hình 1a thì các đương sự không tranh chấp nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét, giải quyết, là hoàn toàn có căn cứ, phù hợp pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện hợp pháp của ông P cũng không xuất trình được tài liệu, chứng cứ nào khác để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện cũng như yêu cầu kháng cáo của ông P là có căn cứ, nên Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông P.

[2] Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu về việc tuân thủ pháp luật từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự đều thực hiện đúng quy định của pháp luật và không có kiến nghị. Về nội dung vụ án, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp đề xuất hướng giải quyết là không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn P, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc. Hội đồng xét xử xét thấy đề nghị trên là có căn cứ, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên chấp nhận.

[3] Về án phí phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn P là người cao tuổi nên được miễn án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[4] 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.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 148 và khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 175, Điều 176 Bộ luật dân sự;

Điều 166, Điều 170, Điều 203 luật đất đai.

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:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn P (ủy quyền cho ông Cao Minh T).

- Xác định ranh giới quyền sử dụng đất giữa thửa 35, tờ bản đồ 33 của ông Nguyễn Văn P với thửa 2652 và 2653, tờ bản đồ số 1 của hộ ông Huỳnh Văn O là các đoạn thẳng nối các mốc: B-M10-M9-M8-M6 theo sơ đồ đo đạc bổ sung ngày 07/7/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

*(Có Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 09/3/2023 của Tòa án và sơ đồ đo đạc bổ sung ngày 07/7/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S kèm theo).*

- Các bên có nghĩa vụ tôn trọng và sử dụng đúng ranh đất đã được xác định, di dời các cơ sở vật chất, cây trồng (nếu có) lấn chiếm không gian và lòng đất theo chiều thẳng đứng của ranh đất đã xác định.

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho ông Nguyễn Văn P và ông Huỳnh Văn O do là người trên 60 tuổi (có đơn xin miễn án phí theo quy định của pháp luật).

- Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn P nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ theo biên lai số 0001227 ngày 09/01/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành số Sa Đéc.

- Về chi phí xem xét, thẩm định, định giá tổng cộng 9.600.000 đồng do ông Nguyễn Văn P và ông Huỳnh Văn O mỗi người chịu  $\frac{1}{2}$  là 4.800.000đ. Toàn bộ số tiền này ông P đã nộp tạm ứng và chi xong nên ông Huỳnh Văn O phải có nghĩa vụ nộp 4.800.000 đồng để trả lại cho ông Nguyễn Văn P.

- Về án phí phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn P được miễn án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

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

- 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 thoả 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.

**Nơi nhận:**

- Phòng GD & KT TAND Tỉnh;
- VKSND Tỉnh;
- TAND TP. Sa Đéc;
- Chi cục THADS TP. Sa Đéc;
- Đương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**  
**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

**Nguyễn Huỳnh Thị Hương Thủy**