

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ SA ĐÉC
TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Bản án số: 43/2025/DS-ST
Ngày: 13 - 6 - 2025
V/v tranh chấp ranh giới
quyền sử dụng đất

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ SA ĐÉC, TỈNH ĐỒNG THÁP

- *Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:*

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Phấn.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Nguyễn Văn Hai
- Bà Trương Thị Bạch Yến.

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Phạm Bích Vân - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Sa Đéc tham gia phiên tòa:*
Ông Nguyễn Văn Trung - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 41/2025/TLST-DS ngày 15 tháng 01 năm 2025, về việc “Tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 57/2025/QĐXXST-DS ngày 16 tháng 5 năm 2025, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Chị Hồ Mỹ S, sinh năm 1985.
Địa chỉ: Số A, khóm T, phường T, thành phố S, tỉnh Đ.

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1949.
Địa chỉ: Số A, ấp T, xã T, thành phố S, tỉnh Đ.

Chị S, ông B có mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn chị Hồ Mỹ S trình bày:

Quyền sử dụng đất thửa 271, tờ bản đồ số 25 của chị Hồ Mỹ S đang quản lý, sử dụng có nguồn gốc là nhận chuyển nhượng từ bà Huỳnh Nguyễn Thị Tuyết V

vào ngày 06/01/2024. Nguồn gốc đất trước đó là của ông Nguyễn Văn B chuyển nhượng cho bà V vào năm 2018. Ngày 26/01/2024, chị S được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 271, diện tích 243,6m². Theo đó, thửa đất 271 của chị S có kích thước chiều ngang trước và chiều ngang sau đều là 8m. Gần đây khi chị S làm thủ tục nhập thửa thì phát hiện phần đất thửa 271 chiều ngang trước chỉ còn 7,7m và chiều ngang sau chỉ còn 6,66m và phần đất bị thiếu là do bị thửa đất (liền kề) 272 của ông Nguyễn Văn B lấn chiếm nên phát sinh tranh chấp. Khi Nhà nước thực hiện công trình làm đường ông H bờ phải chị S hiến diện tích đất bao nhiêu chị S không nhớ và từ khi làm đường đến nay chị S cũng chưa đến cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nay, chị S yêu cầu ông Nguyễn Văn B trả lại cho chị S quản lý, sử dụng phần đất lấn chiếm qua đo đạc thực tế có diện tích 18,8m² thể hiện tại Hình 1 gồm các mốc M2-M3-M9-M10-M2. Đồng thời xác định ranh đất giữa thửa đất 271 của chị S và thửa đất 272 của ông B là đường nối từ mốc M3-M9 theo sơ đồ đo đạc xác nhận ngày 18/4/2025 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố S.

Chị S thống nhất với kết quả xem xét, thẩm định, định giá tài sản và sơ đồ đo đạc. Đối với tài sản là các cây trồng của ông B có trên vùng tranh chấp, trường hợp xác định phần đất tranh chấp là của chị S thì chị S yêu cầu ông B tự di dời, chị S không bồi thường, không hỗ trợ chi phí di dời.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và đo đạc, chị S tự nguyện chịu toàn bộ. Chị S không có yêu cầu gì đối với chủ đất của là bà Huỳnh Nguyễn Thị Tuyết V trong vụ án này.

Tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Ngoài ra, không còn yêu cầu gì khác trong vụ án này.

Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án bị đơn ông Nguyễn Văn B trình bày:

Ông B đang quản lý, sử dụng phần đất thửa 272, tờ bản đồ số 25 có nguồn gốc của bà Lê Thị T (mẹ của ông B) tặng cho ông B khoảng năm 1975. Ngày 15/12/2005 ông B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 22, tờ bản đồ số 25, diện tích 1.051,4m². Năm 2018, ông B làm thủ tục tách thửa, chuyển mục đích sử dụng đất đối với thửa đất số 22 tách thành hai thửa: Thửa 271, diện tích 243,6m² và thửa 272, diện tích 807,8m² cùng tờ bản đồ số 25. Sau đó, ngày 10/8/2018, ông B chuyển nhượng cho bà Huỳnh Nguyễn Thị Tuyết V toàn bộ thửa đất 271, diện tích 243,6m². Khi chuyển nhượng có tiến hành đo đạc thực tế. Ông B cho rằng khi chuyển nhượng cho bà V là chuyển nhượng hết thửa 271 và đã cầm trụ đá với sự chứng kiến của ông Hồ Ngọc H1 (cha của chị S). Ông B không có tự ý di dời trụ đá làm thay đổi ranh đất giữa đất của ông B và đất của chị S. Khi Nhà

nước thực hiện công trình làm đường ông H bờ phải ông B hiến diện tích đất bao nhiêu ông B không nhớ và từ khi làm đường đến nay ông B cũng chưa đến cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nay, ông B xác định không có lấn ranh đất của chị S và không thống nhất với yêu cầu của chị S. Ông B yêu cầu xác định ranh đất giữa thửa đất 272 của ông B với thửa đất 271 của chị S là đường nối các mốc M2-M10 (tức trụ đá đầu ngoài cặp đường ông H bờ phải kéo đến trụ đá phía trong giáp đất ông N) theo sơ đồ đo đạc xác nhận ngày 18/4/2025 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố S.

Ông B thống nhất với kết quả xem xét thẩm định, định giá tài sản và sơ đồ đo đạc. Đối với tài sản là các cây trồng của ông B có trên vùng tranh chấp, trường hợp xác định vùng tranh chấp là đất của chị S thì ông B tự nguyện di dời không yêu cầu chị S bồi thường hay hỗ trợ chi phí di dời.

Tại phiên tòa, ông B giữ nguyên ý kiến đã trình bày. Ngoài ra, không còn ý kiến, yêu cầu gì khác trong vụ án này.

*** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Sa Đéc phát biểu ý kiến:**

- Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử (HĐXX) nghị án đều đảm bảo đúng theo quy định của pháp luật.

- Về nội dung đề nghị HĐXX: Chấp nhận yêu cầu nguyên đơn chị Hồ Mỹ S: Xác định ranh giới quyền sử dụng đất giữa thửa đất số 271 của chị Hồ Mỹ S với thửa đất số 272 của ông Nguyễn Văn B là đường nối từ các mốc M3-M9 theo sơ đồ đo đạc xác nhận ngày 18/4/2025 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố S.

- Về án phí và chi phí tố tụng khác: Đề nghị HĐXX xem xét, giải quyết theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, HĐXX nhận định như sau:

[1]. Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Căn cứ nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đất lấn chiếm; xác định quan hệ pháp luật là “Tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất”; vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc theo quy

định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. Về nội dung vụ án:

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Hồ Mỹ S yêu cầu ông Nguyễn Văn B di dời tài sản trả lại phần đất lấn chiếm diện tích $18,8m^2$, cụ thể: xác định ranh giới quyền sử dụng đất giữa thửa đất 271 của chị S với thửa đất 272 của ông B tại vị trí mốc M3 và mốc M9, Hội đồng xét xử nhận định:

[2.1]. Về nguồn gốc đất và quá trình quản lý, sử dụng đất:

[2.1.1]. Đối chiếu lời trình bày của chị S với các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện: Thửa đất số 271, tờ bản đồ số 25, mục đích sử dụng đất ở đô thị, tọa lạc tại xã T, thành phố S do chị Hồ Mỹ S đứng tên giấy chứng nhận QSD đất có nguồn gốc do chị S nhận chuyển nhượng của bà Huỳnh Nguyễn Thị Tuyết V vào ngày 06/01/2024. Ngày 26/01/2024 chị S được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Gần đây khi chị S làm thủ tục nhập thửa đất 271 vào 01 thửa đất liền kề của chị S thì phát hiện phần đất thửa 271 chiều ngang trước giáp đường ông H bờ phải chỉ còn 7,7m và chiều ngang sau chỉ còn 6,66m và phần đất bị thiếu là do bị thửa đất (tiếp giáp) 272 của ông Nguyễn Văn B lấn chiếm nên phát sinh tranh chấp.

[2.1.2]. Đối chiếu lời trình bày của ông B với các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện: Thửa đất số 272, tờ bản đồ số 25, loại đất ở đô thị và đất trồng cây lâu năm, tọa lạc xã T, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp do bà Lê Thị T (mẹ của ông B) tặng cho ông B khoảng năm 1975. Ngày 15/12/2005 ông B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 22, tờ bản đồ số 25. Năm 2018, ông Nguyễn Văn B làm thủ tục tách thửa đất 22 thành hai thửa: Thửa 271, diện tích $243,6m^2$ và thửa 272, diện tích $807,8m^2$, khi làm thủ tục tách thửa cơ quan chuyên môn có tiến hành đo đạc thực tế. Đến ngày 10/8/2018, ông B chuyển nhượng cho bà Huỳnh Nguyễn Thị Tuyết V toàn bộ thửa đất 271, diện tích $243,6m^2$. Ông B xác định ranh giới giữa đất của ông và chị S đã cắm trụ đá xác định ranh với sự chứng kiến của ông Hồ Ngọc H1 (cha của chị S), ông B không có di dời trụ đá lấn chiếm đất của chị S.

[2.2]. Về kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ: Qua kết quả đo đạc thực tế theo sơ đồ đo đạc xác nhận ngày 18/4/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S thể hiện:

[2.2.1]. Phần đất chị S đang quản lý, sử dụng (chưa tính diện tích tranh chấp) thể hiện tại các mốc M1-M2-M10-M11-M1, có diện tích $166,5m^2$; giảm $77,1m^2$ so với diện tích được cấp giấy chứng nhận QSD đất thuộc thửa đất số 271, tờ bản đồ số 25. Sau khi trừ diện tích đã hiến làm đường ông H bờ phải là $41,7m^2$, còn thiếu: $(77,1m^2 - 41,7m^2) = 35,4m^2$ so với giấy chứng nhận QSDĐ đã cấp.

[2.2.2]. Phần đất ông B đang quản lý, sử dụng (chưa tính diện tích tranh chấp) thể hiện tại các mốc M3-M4-M5-M6-M7-M8-M9-M3 có diện tích 647,7m²; giảm 160,1m² so với diện tích được cấp giấy chứng nhận QSD đất thuộc thửa đất số 272, tờ bản đồ số 25. Sau khi trừ diện tích đã hiến làm đường ông H bờ phải là 142,4m², còn thiếu: $(160,1\text{m}^2 - 142,4\text{m}^2) = 17,7\text{m}^2$ so với giấy chứng nhận QSDĐ đã cấp.

[2.2.3]. Vùng tranh chấp, hiện do ông B đang quản lý, sử dụng thể hiện tại Hình 1 gồm các mốc M2-M3-M9-M10-M2 có diện tích 18,8m². Trên đất có một cây trồng như: cây gòn, cây chuối, bụi tre, cây dứa của ông B trồng. Ngoài ra, không còn tài sản gì khác. Trường hợp, xác định vùng tranh chấp là đất của chị S thì ông B sẽ tự di dời tài sản trên đất, không yêu cầu chị S bồi thường, hỗ trợ chi phí di dời.

[2.3]. HĐXX xét thấy, về nguồn gốc của hai thửa đất 271 và 272 đều là của ông B và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo bản đồ lưới tọa độ. Qua kết quả đo đạc thực tế, phần đất của chị S bị thiếu 35,4m² và phần đất của ông B bị thiếu 17,7m² so với diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau khi đã trừ diện tích phần đất hiến làm đường ông H bờ phải).

Đối với phần đất thuộc thửa 271, năm 2018, trước khi ông B chuyển nhượng cho bà V, ông B đã làm thủ tục tách thửa đất số 22 thành hai thửa đất số 271 và 272, khi tách thửa cơ quan chuyên môn có tiến hành đo đạc thực tế, tại biên bản đo đạc chỉnh lý bản đồ địa chính thể hiện cạnh nối từ mốc 2 đến mốc 3 giáp với đường ông H bờ phải (tương ứng với mốc M1 đến M9 theo sơ đồ đo đạc), có kích thước là 08m và cạnh nối từ mốc 1 đến mốc 4 (tương ứng với mốc M1 đến M3 theo sơ đồ đo đạc) có kích thước là 08m, đối chiếu với trích lục bản đồ địa chính qua các lần chuyển nhượng từ ông B cho bà V, bà V chuyển nhượng cho chị S về kích thước và hình thể thửa đất 271 là phù hợp với nhau.

Đối với phần đất thuộc thửa 272 của ông B, ông B xác định khi chuyển nhượng cho bà V là chuyển nhượng hết thửa 271 và đã cắm trụ đá xác định ranh tại vị trí ông B xác định (tương đương mốc M2 đến M10) với sự chứng kiến của ông Hồ Ngọc H1 (cha của chị S). Tuy nhiên, xét về hình thể thửa đất 272 (không tính vùng tranh chấp), tại trích lục bản đồ địa chính ngày 13/6/2018 khi ông B làm thủ tục tách thửa đất số 22 thành hai thửa 271 và 272 thể hiện: Cạnh ngang tiếp giáp đường ông H bờ phải nối từ mốc 3 đến mốc 4 có kích thước 32,61m (đo đạc thực tế là 34,18m, tăng 1,57m); Cạnh ngang tiếp giáp thửa đất 17 nối từ mốc 1 đến mốc 2 có kích thước 30,30m (đo đạc thực tế là 30,21m, giảm 0,09m).

Mặt khác, tại công văn số 480/CV-VPĐKĐĐ-TPSaDec ngày 16/05/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S xác định việc cấp giấy chứng nhận cho ông B và chị S là đảm bảo đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp

luật, phần diện tích tranh chấp thể hiện tại hình H1, có diện tích 18,8m² gồm các mốc M2-M3-M9-M10-M2 thuộc một phần thửa đất số 271, tờ bản đồ số 25, quyền sử dụng đất cấp cho chị Hồ Mỹ S.

Tại Điều 175 BLDS năm 2015 quy định: Ranh giới giữa các bất động sản:

“1. Ranh giới giữa các bất động sản liền kề được xác định theo thỏa thuận hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền... Không được lấn, chiếm, thay đổi mốc giới ngăn cách, kể cả trường hợp ranh giới là kênh, mương, hào, rãnh, bờ ruộng...”

[2.4]. Từ những phân tích và quy định đã viện dẫn nêu trên, xét việc chị Hồ Mỹ S yêu cầu ông Nguyễn Văn B trả lại phần đất lấn chiếm diện tích 18,8m² là có căn cứ chấp nhận. Theo đó, xác định ranh giới quyền sử dụng đất giữa thửa đất 271 của chị S với thửa đất 272 của ông B là đường nối từ mốc M3 – M9 theo sơ đồ đo đạc xác nhận ngày 18/04/2025 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố S. Đối với tài sản có trên vùng tranh chấp, ông B xác định tự di dời, không có yêu cầu gì trong vụ án này nên HĐXX không xem xét, giải quyết.

[2.5]. Trong vụ án này, chị S không yêu cầu gì đối với chủ đất cũ là bà V nên HĐXX không xem xét, giải quyết.

[3]. Qua ý kiến của đại diện Viện kiểm sát: Về nội dung vụ án, đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là phù hợp với quy định của pháp luật nên HĐXX ghi nhận.

[4]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định. Tuy nhiên, do ông B là người cao tuổi và có đơn xin miễn giảm theo quy định nên được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

[5]. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Tổng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản số tiền là 6.425.340đ (lấy tròn 6.425.000đ) chị S tự nguyện chịu toàn bộ (đã nộp đủ và chi xong).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 9 Điều 26; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; các điều 68, 91, 147, 157, 165 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 175 và 176 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 26, Điều 236 của Luật đất đai năm 2024;

Áp dụng 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Hồ Mỹ S đối với ông Nguyễn Văn B.

Xác định ranh giới quyền sử dụng đất giữa thửa đất số 271, tờ bản đồ 25 của chị Hồ Mỹ S với thửa đất số 272, tờ bản đồ số 25 của ông Nguyễn Văn B là đường nối từ mốc M3 – M9, theo sơ đồ đo đạc xác nhận ngày 18/4/2025 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố S.

(Có sơ đồ đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S xác nhận ngày 18/4/2025; biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 18/02/2025 của tòa án Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp kèm theo).

2. Trên cơ sở xác định ranh giới quyền sử dụng đất nêu trên, các đương sự có quyền và nghĩa vụ sử dụng đúng ranh giới quyền sử dụng đất đã được bản án của Tòa án xác định theo chiều thẳng đứng không gian và lòng đất theo quy định pháp luật và có trách nhiệm di dời tài sản trên đất tranh chấp (nếu có).

3. Các bên đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký biến động quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Văn B được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm do ông B là người cao tuổi và có đơn xin miễn giảm theo quy định.

Hoàn trả lại cho chị Hồ Mỹ S số tiền tạm ứng án phí 750.000đ đã nộp ngày 15/01/2025, theo biên lai thu số 0008116 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp.

5. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Chị Hồ Mỹ S tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản số tiền là 6.425.000đ (đã nộp đủ và chi xong).

Trường hợp bản án 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.

Đương sự được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nơi nhận:

- Đương sự;
- Viện kiểm sát nhân dân Tp. Sa Đéc;
- TAND tỉnh Đồng Tháp;
- Chi cục THA dân sự Tp. Sa Đéc;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

Nguyễn Thị Phần