

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN THANH BÌNH
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 71/2025/DS-ST

Ngày: 27-6-2025.

V/v Tranh chấp ranh giới giữa các
bất động sản và Đòi lại QSD đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THANH BÌNH, TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lý Thị Bích Thơ

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Nguyễn Hoàng Minh.

2. Ông Trần Quang Vinh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Bích là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Thanh Bình, tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thanh Bình, tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa: Ông Võ Hồng Nhân – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 09, 27 tháng 6 năm 2025 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thanh Bình, tỉnh Đồng Tháp xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 425/2023/TLST-DS ngày 30 tháng 11 năm 2023 về tranh chấp dân sự Ranh giới giữa các bất động sản và Đòi lại quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 160/2025/QĐXX-ST ngày 23 tháng 5 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Trần Văn H, sinh năm: 1967 (có mặt);

2. Bà Nguyễn Thị D, sinh năm: 1969;

Nơi cư trú: Ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Đồng Tháp;

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Văn H, bà Nguyễn Thị D là: Bà Trịnh Thanh T, sinh năm: 1977, theo Hợp đồng ủy quyền ngày 16/9/2024 (có mặt);

Nơi cư trú: Khóm T, thị trấn T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

- Bị đơn:

1. Ông Trần Văn B, sinh năm: 1965 (có mặt);

2. Bà Trần Thị B1, sinh năm: 1964 (vắng mặt có đơn xin vắng);

Cùng nơi cư trú: Ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Lê Văn H1, sinh năm: 1962 (có mặt);

2. Chị Trần Thị Cẩm G, sinh năm: 1995 (vắng mặt có đơn xin vắng);
3. Chị Trần Thị Thùy T1, sinh năm: 1990 (vắng mặt có đơn xin vắng);
4. Anh Trần Văn N, sinh năm: 1993 (vắng mặt có đơn xin vắng);
5. Chị Trần Thị Tường D1, sinh năm: 1999 (vắng mặt có đơn xin vắng);
6. Anh Trần Văn T2, sinh năm: 1994 (vắng mặt có đơn xin vắng);
7. Chị Nguyễn Thị Kim T3, sinh năm: 1997 (vắng mặt có đơn xin vắng);
8. Cháu Trần Nguyễn Hoàng T4, sinh năm: 2014.

Người đại diện cho cháu Hoàng T4 là anh Trần Văn T2 và chị Nguyễn Thị Kim T3 là cha mẹ ruột (vắng mặt có đơn xin vắng).

9. Chị Lê Thị N1, sinh năm: 1989 (vắng mặt có đơn xin vắng);
10. Anh Lê Quốc H2, sinh năm: 1990 (vắng mặt có đơn xin vắng);
11. Chị Lê Thị Huỳnh N2, sinh năm: 1992 (vắng mặt có đơn xin vắng);
12. Chị Nguyễn Thị Như H3, sinh năm: 2008 (vắng mặt có đơn xin vắng);
13. Chị Lê Huỳnh Thảo M, sinh năm: 2012;

Người đại diện hợp pháp cho cháu Nguyễn Thị Như H3 và cháu Lê Huỳnh Thảo M là chị Lê Thị N1 (vắng mặt có đơn xin vắng).

14. Ông Nguyễn Thành T5, sinh năm: 1960 (vắng mặt không có lý do);
 15. Bà Nguyễn Thị Bạch Y, sinh năm: 1961 (vắng mặt không có lý do);
- Cùng cư trú: Ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

16. Ông Mai Văn C, sinh năm: 1960 (vắng mặt có đơn xin vắng);
 17. Ông Mai Văn T6, sinh năm: 1993 (vắng mặt không có lý do);
- Cùng nơi cư trú: Ấp T, xã M, huyện C, tỉnh An Giang.

18. Bà Mai Thị Bích L, sinh năm: 1984 (vắng mặt không có lý do);
- Nơi cư trú: Ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

19. Quỹ tín dụng Nhân dân B2.

Người đại diện là ông Nguyễn Điền Q, chức vụ: Chủ tịch HĐQT (vắng mặt không có lý do).

Địa chỉ: Số A, khu dân cư T, ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

20. UBND huyện T.

Người đại diện theo pháp luật là ông Võ Thành N3, chức vụ Chủ tịch (vắng mặt có đơn xin vắng).

- *Người làm chứng:*

1. Ông Nguyễn Thanh H4, sinh năm: 1974 (vắng mặt có đơn xin vắng);
2. Ông Nguyễn Bách T7, sinh năm: 1968 (vắng mặt không có lý do);

Cùng nơi cư trú: Ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 12/4/2023 của ông Trần Văn H, bà Nguyễn Thị D, đơn khởi kiện ngày 26/3/2024 của ông Trần Văn B, bản tự khai, biên bản lấy lời khai, biên bản hòa giải và trong quá trình xét xử:

- Nguyên đơn ông Trần Văn H, bà Nguyễn Thị D, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị Cẩm G, chị Trần Thị Thùy T1, anh Trần Văn N, chị Trần Thị Tường D1 là thành viên hộ gia đình ông H, bà D trình bày: Năm 2015 vợ chồng ông H và bà D nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Mai Văn C, với giá 60.0000.000đ, được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận QSD đất ngày 21/12/2015 cho ông H và bà D thửa 47, tờ bản đồ số 81, diện tích 248,3m²(CLN), tọa lạc xã B. Trong quá trình sử dụng đất ông B, bà B1 ngang nhiên lấn phần đất ngang trước 06dm, ngang sau 0m, dài 17,63m, diện tích là 5,289m². Nay ông H, bà D yêu cầu ông B, bà B1 trả lại diện tích đất lấn chiếm là 5,289m² (thực đo 8,2m²), thuộc một phần thửa 47 nêu trên cho ông H và bà D. Không thống nhất yêu cầu khởi kiện phản tố của ông B về việc yêu cầu ông H, bà D trả lại QSD đất diện tích 248,3m², thửa đất số 47.

- Bị đơn ông Trần Văn B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Văn T2 và chị Nguyễn Thị Kim T3 là thành viên hộ gia đình của ông B cùng trình bày: Năm 2005, ông B nhận chuyển nhượng QSD đất từ ông T5, bà Y diện tích là 698m², thửa 2196, tờ bản đồ số 05, mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm, tọa lạc xã B, được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận ngày 30/6/2005 cho ông T5, bà Y. Năm 2015, ông B cấp đổi giấy chứng nhận QSD đất, đổi thành 02 thửa đất: Thửa 43, diện tích 283m²(CLN) và thửa 44, diện tích 167,2m²(CLN), cùng tờ bản đồ số 81, đất tọa lạc xã B, được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận QSD đất ngày 24/12/2015 cho hộ ông Trần Văn B. Ông B nhận chuyển nhượng đất từ ông T5, bà Y diện tích 698m², khi cấp đổi giấy chứng nhận QSD đất vào năm 2015 thiếu 248,3m² và ông B phát hiện diện tích 248,3m² ông H, bà D đang sử dụng và đứng tên giấy chứng nhận QSD đất thửa số 47. Nay ông Trần Văn B yêu cầu không thống nhất yêu cầu của ông H, bà D trả lại diện tích đất là 5,289m² (thực đo 8,2m²) cho ông H, bà D và yêu cầu ông H, bà D tháo dỡ, di dời tài sản trả lại cho ông B diện tích 248,3m²(CL), thửa 47.

- Bị đơn bà Trần Thị B1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn H1, chị Lê Thị N1, anh Lê Quốc H2, chị Lê Thị Huỳnh N2, chị Nguyễn Thị Như H3 là thành viên hộ gia đình của bà B1 cùng trình bày: Ông H1, bà B1 được ông B cho xây dựng nhà ở trên đất thuộc thửa 44, tờ bản đồ số 81, diện tích nhà 115,3m². Nay ông H1, bà B1 yêu cầu không thống nhất yêu cầu của ông H, bà D tháo dỡ, di dời tài sản trả lại diện tích 8,2m², yêu cầu giữ y hiện trạng nhà cho ông H1, bà B1 sử dụng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mai Văn C trình bày: Thành viên hộ ông C gồm ông Mai Văn C, vợ Nguyễn Thị Á (chết), con Mai Văn T6 và

Trần Thị Bích L1. Khoảng năm 80, ông C được mẹ vợ là bà Ngô Thị T8 cho đất diện tích khoảng 200m², đất cho chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất. Ông C xây dựng 01 căn nhà tre, sàn lót dớn, mái lợp tol để ở đến năm 2005, ông H4 có thỏa thuận nhận chuyển nhượng từ ông B phần đất chéo cánh bướm trước nhà ông C, diện tích 50m², giá 7.000.000đ, ông H4 giao lại cho ông C sử dụng. Ông C được cấp giấy chứng nhận QSD đất thửa 2554, tờ bản đồ số 05, diện tích 248m² đất trồng cây lâu năm, tọa lạc xã B, ngày 23/5/2007 cho hộ ông C. Năm 2014, ông C chuyển nhượng QSD đất thửa 2554 cho ông H, bà D, theo Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 10/3/2014, giá chuyển nhượng là 80.000.000đ (T9 mươi triệu đồng), đã giao đất đầy đủ cho ông H. Nay ông C đã chuyển nhượng đất hợp pháp cho ông H, bà D, nên không có ý kiến hay yêu cầu.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thành T5 trình bày:* Ông Nguyễn Thành T5 và bà Nguyễn Thị Bạch Y là vợ chồng, năm 2000 ông T5 được cấp giấy chứng nhận QSD đất ngày 20/02/2000, đến ngày 30/6/2005 được UBND huyện cấp đổi thửa 2196, tờ bản đồ số 05, diện tích 698m², loại đất cây lâu năm, tọa lạc xã B. Năm 2006 ông T5, bà Y thỏa thuận chuyển nhượng hết thửa 2196 cho ông B, giá chuyển nhượng khoảng 34.000.000đ. Ông B chuyển nhượng lại cho ông C diện tích 248m², còn diện tích 450m² cho ông B, theo Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 04/12/2006, ông H xây dựng nhà ở khoảng 10 năm nay, ông H1 và ông B đều biết. Nay ông T5 không có ý kiến hay yêu cầu gì trong vụ án này do đã chuyển nhượng đất xong.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Quỹ tín dụng Nhân dân B, Người đại diện là ông Nguyễn Điền Q, chức vụ: Chủ tịch HĐQT trình bày:* Ông H, bà D đang thế chấp vay tiền tại Quỹ tín dụng nhân dân Bình Thành số tiền 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng), Quỹ tín dụng không khởi kiện ông H, bà D trả lại tiền vay trước hạn.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Thành N3, ông Mai Văn T6, bà Mai Thị Bích L, bà Nguyễn Thị Bạch Y:* Không có văn bản trình bày ý kiến, nên không ghi nhận được ý kiến.

- *Người làm chứng ông Nguyễn Thanh H4 trình bày:* Ông H4 là em vợ của ông C, đất của ông H đang sử dụng có nguồn gốc của cha mẹ cho ông C diện tích khoảng 200m², ông H4 không có nhận chuyển nhượng đất từ ông B theo Tờ bán đất ngày 10/9/2006 do ông C cung cấp, không ký tên vào tờ bán đất nêu trên. Ông H nhận chuyển nhượng đất của ông C, xây dựng nhà khoảng năm 2018-2019, ông H xây dựng nhà công khai.

- *Người làm chứng ông Nguyễn Bách T7 trình bày:* Nguồn gốc đất của ông H mua từ bà A, ông C, do bà A ở giáp ranh với ông T7, bà A ở đất giáp mé sông có xây dựng nhà tre lá để ở, diện tích khoảng 100m², còn phần đất trên bờ là của ông B nhận chuyển nhượng từ ông T5. Khi ông H xây dựng nhà thì không có ai tranh chấp, không thấy đo đạc và cũng không có ký chủ sử dụng đất giáp ranh.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thanh Bình tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:*

Về việc tuân theo pháp luật: Từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm trước khi nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định pháp luật tại Điều 70, 72, 73 BLTTDS năm 2015. Riêng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mai Văn T6, bà Mai Thị Bích L, ông Nguyễn Thành T5, bà Nguyễn Thị Bạch Y vắng mặt không có lý do cần phê phán rút kinh nghiệm.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 166, 174, 175, 176 Bộ luật dân sự năm 2015, không chấp nhận yêu cầu của ông Trần Văn H và bà Nguyễn Thị D. Giữ nguyên hiện trạng phần diện tích đất tranh chấp diện tích 248,3m² do hộ ông Trần Văn H đứng tên GCNQSD từ lòng đất đến không gian, nếu mái che của ông H1, bà B1 có lấn sang thì buộc di dời. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trần Văn B.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền giải quyết: Đất tranh chấp và nơi cư trú bị đơn tại xã B, huyện T, nguyên đơn khởi kiện tại Tòa án nơi có đất tranh chấp và nơi bị đơn cư trú, nên thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện Thanh Bình, tỉnh Đồng Tháp theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2] Về việc vắng mặt của đương sự: Bị đơn Trần Thị B1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị Cẩm G, chị Trần Thị Thùy T1, chị Trần Thị Tường D1, anh Trần Văn T2, chị Nguyễn Thị Kim T3, chị Lê Thị N1, anh Lê Quốc H2, chị Lê Thị Huỳnh N2, chị Nguyễn Thị Như H3, ông Mai Văn C, ông Võ Thành N3, người làm chứng ông Nguyễn Thanh H4 vắng mặt có đơn xin vắng. Ông Mai Văn T6, bà Mai Thị Bích L, ông Nguyễn Thành T5, bà Nguyễn Thị Bạch Y, Quý tín dụng Nhân dân B, người đại diện ông Nguyễn Điền Q, người làm chứng ông Nguyễn Bách T7 vắng mặt không có lý do. Hội đồng xét xử xét thấy các đương sự nêu trên đều có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt và được triệu tập hợp lệ lần thứ 2, nên việc vắng mặt của các đương sự nêu trên, không gây trở ngại đến việc xét xử, nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt là phù hợp và đúng theo quy định tại khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 229 và điểm b khoản 1 Điều 238 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[1.3] Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn ông H, bà D yêu cầu ông B, bà B1 trả lại QSD đất diện tích 5,289m² (thực đo là 8,2m²) và yêu cầu xác định ranh giới QSD đất thửa 47 của ông H, bà D và Thửa 44 của ông B, bà B1. Bị đơn ông B yêu cầu ông H, bà D trả lại QSD đất thửa 47, diện tích 248,3m² (thực đo diện tích 244,1m²), nên phát sinh tranh chấp ranh giới giữa các bất động sản và Đ lại QSD

đất. Tòa án huyện thụ lý giải quyết vụ án theo quy định tại khoản 9 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về pháp luật áp dụng: Tranh chấp quyền sử dụng đất năm 2023, nên áp dụng quy định Bộ luật Dân sự năm 2015 và Luật Đất đai năm 2013, 2024 để giải quyết.

[3] Về nội dung vụ án:

[3.1.] Nguyên đơn ông H, bà D yêu cầu ông B, bà B1 trả lại QSD đất diện tích 5,289m² (thực đo là 8,2m²) và yêu cầu xác định ranh giới QSD đất thửa 47 của ông H, bà D và thửa 44 của ông B, bà B1 tại vị trí mốc M3 đến mốc M11 theo sơ đồ đo đạc, Hội đồng xét xử nhận thấy như sau:

Căn cứ Hồ sơ cấp giấy chứng nhận QSD đất, thửa 47 của ông H, bà D có nguồn gốc nhận chuyển nhượng từ ông C diện tích 248m², thửa 2554, theo Hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 10/3/2014. Năm 2015 ông H cấp đổi và đăng ký biến động thửa 2554 thành thửa 47, tờ bản đồ số 81, diện tích 248,3m². Đối chiếu sơ đồ đo đạc ngày 25/12/2023 và hiện trạng sử dụng đất của ông H, bà D diện tích đất thực đo thửa 47 là 244,1m², thiếu 4,2m² so với diện tích 248,3m² theo Giấy chứng nhận QSD đất đã cấp cho ông H.

Căn cứ Hồ sơ cấp giấy chứng nhận QSD đất thửa 43, thửa 44 của ông B có nguồn gốc ông B nhận chuyển nhượng từ ông T5, bà Y theo Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 04/12/2006 diện tích là 450m², thửa 2196 (thửa mới 2553), mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm. Năm 2015 ông B đăng ký biến động và cấp đổi giấy chứng nhận QSD đất từ thửa 2553 thành thửa 43, diện tích là 283m² và thửa 44 diện tích là 167,2m², cùng tờ bản đồ số 81, mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm. Đối chiếu Sơ đồ đo đạc ngày 25/12/2023 và hiện trạng sử dụng đất thực tế của ông B thửa 43 diện tích 282,3m², thiếu 0,7m² và thửa 44 diện tích là 158,7m², thiếu 8,5m² so với Giấy chứng nhận QSD đất ông B được cấp.

Do diện tích đất thực tế của ông H, bà D, ông B đều thiếu so với giấy chứng nhận QSD đất được cấp nêu trên, hiện trạng đất tranh chấp diện tích 8,2m² đã có tài sản, vật kiến trúc trên đất như mái che, hàng rào nhà của bà B1, ông H1 xây dựng ổn định trên đất.

Từ những căn cứ nêu trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận cầu khởi kiện của ông Trần Văn H, bà Nguyễn Thị D, do đất của ông H, bà D và ông B đang sử dụng đều thiếu diện tích so với giấy chứng nhận QSD đất. Mặt khác, ông H1, bà B1 đã xây dựng nhà ở và hàng rào ổn định trên phần đất tranh chấp nêu trên. Vì vậy, Hội đồng xét xử giữ y hiện trạng QSD đất giữa ông H, bà D và ông B là phù hợp với quy định tại Điều 175, 176 Bộ luật Dân sự năm 2015 “*Ranh giới giữa các bất động sản liền kề được xác định theo thoả thuận hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền*”, ranh giới giữa thửa đất số 47 của ông H, bà D và thửa đất số 44 của ông B là đường thẳng nối từ các mốc M4, M15, M9 đến mốc M10 theo sơ đồ đo đạc.

[3.2.] Bị đơn ông B yêu cầu ông H, bà D trả lại QSD đất thửa 47, diện tích 248,3m² (thực đo diện tích 244,1m²), Hội đồng xét xử xét thấy:

Căn cứ Hồ sơ cấp giấy chứng nhận QSD đất, nguồn gốc đất ông B nhận chuyển nhượng từ ông T5, bà Y diện tích đất 450m², thửa 2553 theo Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 04/12/2006. Đến năm 2015 ông B đăng ký biến động và cấp đổi giấy chứng nhận QSD đất từ thửa 2553 thành 02 thửa 43, diện tích 283m² và thửa 44, diện tích 167,2m², tổng diện tích là 450,2m². Căn cứ Hồ sơ cấp giấy chứng nhận QSD đất, nguồn gốc thửa đất số 47 của ông H, bà D là đất của ông T5, bà Y chuyển nhượng cho ông C, theo Hợp đồng chuyển nhượng ngày 04/12/2006 diện tích 248m², thửa 2196, thửa mới là thửa 2554, diện tích 248m², tờ bản đồ số 05, được UBND huyện cấp giấy chứng nhận QSD đất ngày 23/5/2007 cho hộ ông C, hộ ông C chuyển nhượng cho ông H, bà D thửa đất 2554, theo Hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 10/3/2014 và được công chứng chứng thực đúng quy định, các đương sự đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ nộp thuế, ông H, bà D được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận QSD đất thửa 2554 ngày 10/4/2014.

Người chuyển nhượng đất cho ông B là ông T5 thừa nhận chuyển nhượng đất cho ông B, do ông B thỏa thuận chuyển nhượng 01 phần đất cho ông C nên ông T5 chuyển nhượng cho ông C, việc thỏa thuận chuyển nhượng giữa ông B và ông C, ông T5 không biết. Ông B không có tài liệu chứng cứ chứng minh thửa đất số 47, diện tích 244,1m² của ông H, bà D đang quản lý sử dụng là của ông B nhận chuyển nhượng từ ông T5, hồ sơ chuyển nhượng đất ông B nhận chuyển nhượng từ ông T5 diện tích 450m², không phải diện tích 698m² như lời trình bày của ông B, ông T5 cũng thừa nhận chuyển nhượng cho ông B diện tích 450m² phù hợp với Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất nêu trên. Ông B không yêu cầu ông T5, bà Y chuyển nhượng đủ diện tích 698m² mà lại yêu cầu ông H, bà D trả lại đất. Mặt khác ông C, ông H, bà D được cấp giấy chứng nhận QSD đất và thực hiện việc chuyển nhượng QSD đất đúng theo quy định pháp luật, ông H, bà D đã xây dựng nhà ở ổn định, công khai từ năm 2015 cho đến nay ông B không có tranh chấp.

Từ những căn cứ nêu trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông B buộc hộ ông H, bà D phải trả lại QSD đất diện tích 248,3m² (thực đo diện tích 244,1m²), thửa 47, tờ bản đồ số 81, loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc xã B cho ông Trần Văn B.

[4.] Về chi phí tố tụng: Căn cứ khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Ông H, bà D đã nộp và chi xong số tiền chi phí tố tụng là 5.925.000đ (*Năm triệu, chín trăm hai mươi lăm nghìn đồng*), do yêu cầu khởi kiện của ông H, bà D và ông B không được chấp nhận nên mỗi đương sự phải chịu $\frac{1}{2}$ chi phí tố tụng.

Nguyên đơn ông H, bà D phải chịu $\frac{1}{2}$ chi phí tố tụng là 2.965.500 (*Hai triệu, chín trăm sáu mươi lăm nghìn năm trăm đồng*), ông H và bà D đã nộp và chi xong.

Bị đơn ông Trần Văn B phải chịu $\frac{1}{2}$ chi phí tố tụng là 2.965.500 (*Hai triệu, chín trăm sáu mươi lăm nghìn năm trăm đồng*), ông H và bà D đã nộp và chi xong, nên buộc ông B hoàn trả lại cho ông H, bà D.

[5.] Về án phí: Căn cứ khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 3, 5 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội.

Nguyên đơn ông Trần Văn H, bà Nguyễn Thị D phải chịu 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông H, bà D đã nộp.

Ông Trần Văn B phải chịu 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm, nhưng do ông B là người cao tuổi (60 tuổi) nên được miễn toàn bộ án phí nêu trên, hoàn trả cho ông B toàn bộ số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Bị đơn bà Trần Thị B1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[6.] Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn H1, chị Trần Thị Cẩm G, chị Trần Thị Thùy T1, anh Trần Văn N, chị Trần Thị Tường D1, anh Trần Văn T2, chị Nguyễn Thị Kim T3, cháu Trần Nguyễn Hoàng T4, chị Lê Thị N1, anh Lê Quốc H2, chị Lê Thị Huỳnh N2, chị Nguyễn Thị Như H3, chị Lê Huỳnh Thảo M, ông Mai Văn C, ông Mai Văn T6, bà Mai Thị Bích L, ông Nguyễn Thành T5, bà Nguyễn Thị Bạch Y không có ý kiến hay yêu cầu gì trong vụ án này, nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[7.] Đối với các Hợp đồng thế chấp QSD đất giữa Quỹ tín dụng Nhân dân B với ông H, bà D, ông B, do Quỹ tín dụng B không có khởi kiện yêu cầu trả lại tiền vay trước hạn và xử lý hợp đồng thế chấp, nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết, Quỹ tín dụng B có quyền khởi kiện thành vụ kiện khác khi có yêu cầu.

[8.] Đối với Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông B và ông T5, bà Y, do ông B không yêu cầu giải quyết Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất với ông T5, bà Y diện tích 248m², nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết, ông B có quyền khởi kiện thành vụ kiện khác khi có yêu cầu.

[9.] Đối với căn nhà của ông H1, bà B1 đang xây dựng trên diện tích 115,3m², thửa đất số 44 của ông B, ông B và ông H1, bà B1 không có ý kiến yêu cầu giải quyết, nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[10.] Xét quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử do đó được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a, c khoản 1 Điều 39, khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 227, khoản 1, 2 Điều 228, Điều 229 và điểm b khoản 1 Điều 238, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 166, 195 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 175, 176 Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 4, 5 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn H, bà Nguyễn Thị D đối với ông Trần Văn B, bà Trần Thị B1 về việc xác định ranh giới giữa các bất động sản và Đòi lại quyền sử dụng đất diện tích 8,2m².

Ranh giới Quyền sử dụng đất của ông Trần Văn H, bà Nguyễn Thị D tại thửa 47 với Quyền sử dụng đất của hộ ông ông Trần Văn B tại thửa 44 là đường thẳng nối từ mốc M4, M15, M9 đến mốc M10, đất tại ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Đồng Tháp. Ranh đất được sử dụng theo chiều thẳng đứng tính từ lòng đất đến không gian, tài sản của hai bên lấn chiếm ranh đất phải di dời theo quy định của pháp luật.

Ông Trần Văn H, bà Nguyễn Thị D và hộ ông Trần Văn B được đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục điều chỉnh lại quyền sử dụng đất và đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

(Kèm Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 25/12/2023 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Bình; Sơ đồ đo đạc ngày 25/12/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T).

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn B đối với ông Trần Văn H, bà Nguyễn Thị D về việc yêu cầu trả lại quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn B diện tích 248,3m² (thực đo 244,1m²) thuộc thửa 47, tờ bản đồ số 81, mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm, tọa xã B, huyện T, tỉnh Đồng Tháp, được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận QSD đất ngày 24/12/2015 cho ông Trần Văn H, bà Nguyễn Thị D.

3. Về chi phí tố tụng:

Nguyên đơn ông Trần Văn H, bà Nguyễn Thị D phải chịu 2.965.500đ (*Hai triệu, chín trăm sáu mươi lăm nghìn, năm trăm đồng*) chi phí tố tụng, ông H và bà D đã nộp và chi xong.

Bị đơn ông Trần Văn B có trách nhiệm hoàn trả cho ông Trần Văn H, bà Nguyễn Thị Duyên S tiền là 2.965.500 (*Hai triệu, chín trăm sáu mươi lăm nghìn năm trăm đồng*) chi phí tố tụng.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn ông Trần Văn H, bà Nguyễn Thị D phải chịu 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*), theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0004349 ngày 17/11/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thanh Bình, tỉnh Đồng Tháp, ông Trần Văn H và bà Nguyễn Thị D không phải nộp thêm.

Bị đơn ông Trần Văn B phải chịu 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm, do ông Trần Văn B là người cao tuổi (60 tuổi) nên được miễn toàn bộ

số tiền án phí nêu trên, hoàn trả lại cho ông Trần Văn B toàn bộ tố tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*), theo biên lai thu số 0006502 ngày 03/4/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thanh Bình, tỉnh Đồng Tháp.

Các đương sự có quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án (ngày 27/6/2025). Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết.

Trường hợp 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7,7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- VKS huyện;
- CC THA DS huyện;
- TAND tỉnh;
- CTTĐT Tòa án;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Lý Thị Bích Thơ