

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 372/2025/DS-PT
Ngày: 30-6-2025
V/v tranh chấp về dân sự về
ranh giới QSD đất và yêu cầu di
dời tài sản trên đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC 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 Kiều Kim Xuân;

Các Thẩm phán: Ông Sỹ Danh Đạt;

Ông Nguyễn Chí Dũng.

Thư ký phiên tòa: Ông Lê Thái Toàn - 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 30 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 169/2025/TLPT-DS, ngày 13 tháng 5 năm 2025, về việc “Tranh chấp về dân sự về ranh giới quyền sử dụng đất, yêu cầu di dời tài sản trên đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 27/2025/DS-ST ngày 19-3-2025 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 306/2025/QĐ-PT ngày 26 tháng 5 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 401/2025/QĐ-PT ngày 13 tháng 6 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Chị Đặng Thị Thiên T, sinh năm 1993;

Địa chỉ: Tổ B, khóm M, Phường C, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp;

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Anh Nguyễn Quốc V, sinh năm 1990;

Địa chỉ: Số F, đường T, Khóm C, thị trấn M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

2. Bị đơn: Chị Nguyễn Minh T1, sinh năm 1983;

Địa chỉ: Tổ B, khóm M, phường M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Anh Phạm Thanh V1, sinh năm 1993;

Địa chỉ: Tổ B, khóm M, Phường C, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

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

3.1. Anh Phạm Văn T2, sinh năm 1985;

Nơi thường trú: Tổ B, khóm T, phường H, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp;

Địa chỉ tạm trú: Số D, Hẻm B, T, khu phố H, phường H, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

3.2. Công ty Cổ phần Đ;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phan Công H;

Địa chỉ: Số C, đường N, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp;

3.3. Ngân hàng N;

Trụ sở: Số B, L, phường T, Quận B, Thành phố Hà Nội.

Ngân hàng N - Chi nhánh Đ1;

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

3. Người kháng cáo: Chị Nguyễn Minh T1, là bị đơn.

(Anh V, anh V1 có mặt, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa.)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Vào tháng 5/2022, chị Đặng Thị Thiên T nhận chuyển nhượng của anh Phạm Văn Toàn P đất có diện tích 252,8m² thuộc thửa số 378, tờ bản đồ số 34, mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại xã M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp, với giá 500.000.000 đồng, theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/5/2022. Đến ngày 14/6/2022, chị T được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi nhận đất, anh T2 có chỉ ranh đất cho chị T biết. Vị trí tứ cận gồm: Phía đông giáp ranh đất của anh Nguyễn Chí T3, phía tây giáp thửa đất 379 của chị Nguyễn Minh T1, phía nam giáp Q và phía bắc giáp ranh đất của anh Nguyễn Minh T4. Trong quá trình sử dụng đất tại thửa 379 chị T1 đã lấn ranh sang phần đất thửa 378 của chị T với diện tích 26,5m² trong phạm vi các mốc 9, C, A, B, D, 8, 9 theo Sơ đồ đo đạc ngày 15/3/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C. Hiện tại trên đất tranh chấp có 07 cột điện đỡ mái che của chị T1 và 01 trụ điện đỡ đường dây trung thế 3P-22kV do chị T1 cho Công ty Cổ phần Đ thuê để dẫn điện.

Nay chị T khởi kiện yêu cầu Tòa án xác định ranh giới quyền sử dụng đất giữa thửa 378 và 379 là đoạn thẳng nối các mốc 9, C, A theo Sơ đồ đo đạc ngày

15/3/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C và yêu cầu chị T1 có trách nhiệm tháo dỡ, di dời 07 cột điện đỡ mái che của chị T1 và 01 trụ điện đỡ đường dây trung thế 3P-22 kV ra khỏi diện tích 26,5m².

Chị T1 thống nhất sử dụng Sơ đồ đo đạc ngày 15/3/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C, Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 15/3/2023 và ngày 11/12/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh, Kết luận định giá ngày 08/6/2023 của Hội đồng định giá tài sản để làm căn cứ giải quyết vụ án.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn anh Phạm Thanh V1 trình bày:

Chị T1 không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị T. Phần đất tại thửa 379 do chị T1 nhận chuyển nhượng của H1 ông Phạm Văn T5 vào năm 2014 và sử dụng liên tục cho đến nay. Trong đó, bao gồm cả phần diện tích tranh chấp 26,5m². Chị T1 đề nghị được giữ ranh giữa thửa 379 và thửa 378 là đoạn thẳng nối mốc 8, D, B. Đối với ý kiến của Cơ quan chuyên môn xác định, phần đất tranh chấp có diện tích 26,5m² có một phần thuộc thửa 378 và một phần thuộc thửa 379 nhưng không xác định được diện tích cụ thể của 02 thửa. Nội dung này chị T1 đề nghị được lấy ranh giữa 02 thửa là đường nối các trụ điện vì các trụ điện để xây dựng tường nhà kiên cố nếu di dời sẽ ảnh hưởng đến cấu trúc căn nhà do đó không thể di dời các trụ điện. Chị T1 đồng ý trả giá trị chênh lệch theo giá Hội đồng định giá ngày 08/6/2023 nếu tổng diện tích có dư so với diện tích được cấp tại thửa 379.

Chị T1 thống nhất sử dụng Sơ đồ đo đạc ngày 15/3/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C, Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 15/3/2023 và ngày 11/12/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh, Kết luận định giá ngày 08/6/2023 của Hội đồng định giá tài sản để làm căn cứ giải quyết vụ án.

Đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Anh Phạm Minh T6 có đơn xin xét xử vắng mặt. Quá trình tố tụng, anh T6 có văn bản trình bày và lời khai:

Anh T6 biết sự việc: Lúc còn sống, cha anh Phạm Văn T5 có tách 03 thửa đất từ thửa đất lớn và năm 2014 cha anh chuyển nhượng cho ông Hai T7 thửa 379, nhưng ông Hai T7 để cho con là Nguyễn Minh T1 đứng tên. Sau khi chuyển nhượng, phía chị T1 xây bức tường tại ranh đất để ngăn cách phần đất mồ mã (thửa 378). Thửa 377 cha anh chuyển nhượng cho ông Bảy C. Sau khi cha mẹ anh T6 chết, anh T6 được thừa kế thửa 378 là đất nghĩa địa, nghĩa trang. Ngày 11/5/2021, anh T6 cùng vợ Lê Thị L, các em Phạm Thị Thu L1, Lê Thiện T8 thỏa thuận chuyển nhượng thửa 378 cho cho T1 giá 3,8 tỷ đồng. Hợp đồng chưa qua công chứng, chứng thực. Chị T1 có yêu cầu anh T6 xây lại hàng rào qua thửa 378 (cách hàng rào cũ chị T1 xây khoảng 1m). Anh T6 đồng ý vì nghĩ rằng đất cũng chuyển nhượng cho chị T1. Sau khi xây lại bức tường thì phía chị T1 di dời 08 cột điện sang cập sát bức tường anh T6 xây. Tiếp đến, phía chị T1 yêu cầu anh T6 chuyển mục đích sử dụng từ đất nghĩa trang lên đất cây lâu năm, anh T6 cũng

thực hiện xong. Sau khi chuyển mục đích sử dụng xong, phía chị T1 không đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng và giao tiền. Do đó, anh T6 đã chuyển nhượng thửa 378 cho chị T. Tổng số tiền chuyển nhượng đất thửa 378 anh T6 nhận của chị T1 là 950.000.000 đồng. Về ranh đất giữa thửa 378 và 379, anh T6 xác định là ranh là cách bức tường về phía đất chị T1 khoảng 01m mới đúng.

Công ty Cổ phần Đ và Ngân hàng N đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án nhưng các đương sự không thực hiện quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, không gửi văn bản ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không giao nộp các tài liệu, chứng cứ có liên quan đến việc giải quyết vụ án và vắng mặt tại phiên tòa.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

- Anh Nguyễn Quốc V, đại diện nguyên đơn trình bày: Nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án xác định ranh đất giữa thửa 378 và thửa 379 là đoạn thẳng nối từ mốc 1A (từ mốc 9 tính tiến về mốc 8 một đoạn 0,25m hình thành mốc 1A) đến A theo Sơ đồ đo đạc ngày 15/03/2023 (bổ sung theo Công văn 136/TA ngày 12/3/2024) của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C và yêu cầu bị đơn tháo dỡ, di dời 07 cột điện đỡ mái che và 01 trụ điện đỡ đường dây trung thế 3P-22 kV ra khỏi phần đất tranh chấp diện tích 22,7m² trong phạm vi các mốc 1A, A, B, 8, 1A. Nguyên đơn không hỗ trợ chi phí di dời đối với 07 cột điện, vì 07 cột điện chỉ dùng đỡ mái nhà đã cũ, xung quanh nhà không có vách tường, không phục vụ mục đích sinh hoạt gia đình và hoàn toàn có thể di dời được.

Nguyên đơn chị T không đồng ý đề nghị của bị đơn chị T1 giữ ranh là đường thẳng nối 07 cột điện và bị đơn sẽ trả giá trị diện tích đất nếu có chênh lệch so với diện tích đất được cấp tại thửa 379. Trước đây anh T6 có thỏa thuận chuyển nhượng thửa 378 cho chị T1, nhưng sau đó chị T1 lại không đồng ý chuyển nhượng nên anh T6 mới chuyển nhượng lại cho chị T. Nay chị T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp, chị T yêu cầu chị T1 phải xác định lại đúng ranh và diện tích đất được cấp theo giấy chứng nhận. Vì thực tế khi chuyển nhượng thửa 378 và thửa 379 cả chị T1 và chị T đều không xác định ranh ngoài thực địa. Chị T không có khiếu nại gì đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 476/2024/DS-PT ngày 26/8/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 378 chị T đang quản lý, chị T cam kết không có cầm cố, thế chấp cho cơ quan, tổ chức cá nhân nào.

- Anh Phạm Thanh V1, đại diện bị đơn trình bày: Phần đất tại thửa 379 chị T1 đã thuê của gia đình anh T6 sử dụng từ trước, đến năm 2014 thì nhận chuyển nhượng và sử dụng cho đến nay. Chị T1 yêu cầu được giữ ranh giữa thửa 378 và 379 là đoạn thẳng nối 07 cột điện có mái che nếu diện tích có tăng lên so với diện tích được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 379 thì chị T1 đồng ý trả giá trị diện tích chênh lệch. Đối với 01 trụ điện đỡ đường dây trung thế 3P-22 kV chị T1 đồng ý di dời do nằm trên thửa đất 378. Thửa 379 hiện nay chị T1 đang thế chấp tại Ngân hàng N, chị T1 vẫn thực hiện đúng nghĩa vụ của người

vay tài sản nên Ngân hàng không có tranh chấp, không ý kiến gì đối với hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất thửa 379.

Quá trình giải quyết vụ án, chị T1 có nộp đơn phản tố tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất tại thửa 378 nhưng chị T1 không nộp tiền tạm ứng án phí. Chị T1 xác định không tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong cùng vụ án này. Nếu có tranh chấp chị T1 sẽ khởi kiện thành vụ kiện khác.

Nguyên đơn và bị đơn xác định: Từ khi Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ cho đến nay hiện trạng đất tranh chấp không thay đổi. Tại phiên tòa, nguyên đơn và bị đơn không cung cấp giá nào khác, thống nhất với giá do Hội đồng định giá đã định tại Biên bản định giá tài sản ngày 08/6/2023.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 27/2025/DS-ST ngày 19-3-2025 Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh, đã tuyên xử:

“1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Đặng Thị Thiên T.

1.1 Ranh giới quyền sử dụng đất giữa thửa 378 do chị Đặng Thị Thiên T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thửa 379 do chị Nguyễn Minh T1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cùng tờ bản đồ số 34, tọa lạc xã M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp là đoạn thẳng nối từ mốc 1A đến mốc A (mốc 1A cách mốc 9 một đoạn 0,25m) theo Sơ đồ đo đạc ngày 15/3/2023 (ghi chú bổ sung theo Công văn số 136/CV-TA ngày 12/3/2024) của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Ranh giới quyền sử dụng đất được xác định theo chiều thẳng đứng từ không gian đến lòng đất, tài sản bên nào lấn chiếm bên người khác buộc phải di dời theo quy định pháp luật.

1.2. Ghi nhận sự tự nguyện của chị Nguyễn Minh T1, chị T1 tự nguyện di dời 01 trụ điện đỡ dây điện trung thế 3P-22kV và buộc chị T1 di dời 07 cột điện đỡ mái che cùng toàn bộ vật kiến trúc khác kèm theo (nếu có) ra khỏi phần đất tranh chấp diện tích 22,7m² trong phạm vi các mốc 1A, A, B, 8, 1A theo Sơ đồ đo đạc ngày 15/3/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

(Kèm theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 11/12/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh và Sơ đồ đo đạc ngày 15/3/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C, tỉnh Đồng Tháp).

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

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Chị Nguyễn Minh T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

Chị Đặng Thị Thiên T được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp tổng cộng 1.475.000 đồng (một triệu bốn trăm bảy mươi lăm nghìn đồng) theo các

Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0011912 ngày 06/01/2023, số 0006824 ngày 23/8/2023 và số 0007000 ngày 11/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

3. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tổng số tiền 7.400.000 đồng, chị Nguyễn Minh T1 phải chịu. Do chị T đã nộp tạm ứng và chi xong nên buộc chị T1 phải trả lại cho chị T số tiền 7.400.000 đồng (bảy triệu bốn trăm nghìn đồng).”

Ngoài ra, bản án còn tuyên quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, cùng ngày 31-3-2025, bị đơn Nguyễn Minh T1 kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chị Đặng Thị Thiên T về việc xác định ranh giới quyền sử dụng đất.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Phạm Thanh V1, đại diện bị đơn trình bày: Phần đất thửa 379, chị T1 thuê của gia đình anh T6 từ 1999, đến 2014 thì chị T1 nhận chuyển nhượng của gia đình anh T6, đã xác định ranh và xây nhà. Trước đây, bản án số 27/2024/DS-ST ngày 19/3/2024 Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh yêu cầu chị T1 di dời trụ điện ảnh hưởng lớn đến căn nhà của chị T1. Khi chị T chuyển nhượng đất thửa 378, hàng thửa kế của chủ đất trước đây không xác định ranh đất với phía chị T1. Do đó, chị Nguyễn Minh T1 yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chị Đặng Thị Thiên T về việc xác định ranh giới quyền sử dụng đất.

Anh Nguyễn Quốc V, đại diện nguyên đơn trình bày: Những vấn đề đại diện bị đơn trình bày được trình bày nhiều lần tại cấp sơ thẩm, không có gì mới. Do đó, nguyên đơn không tranh luận gì thêm và đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến (Có bài phát biểu kèm theo):

- Về thủ tục tố tụng: Hội đồng xét xử phúc thẩm, thư ký phiên tòa cũng như các đương sự đều thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Kiểm sát viên phân tích nguồn gốc đất, nội dung Công văn 2480/CNVPĐKĐĐTPCL-KTĐC ngày 29/6/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C về việc cung cấp thông tin cho Tòa án, căn cứ Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ đối với công trình, vật kiến trúc trên đất. Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm, không chấp nhận kháng cáo của chị T1.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt: Anh T6 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Những người còn lại (đại diện Công ty Cổ phần Đ, Ngân hàng N) vắng mặt không lý do. Xét sự vắng mặt của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không ảnh hưởng đến việc xét xử, không ảnh hưởng quyền lợi của các đương sự khác. Căn cứ vào khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt người liên quan.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của bị đơn chị Nguyễn Minh T1, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Về nguồn gốc đất: Qua lời trình bày của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (anh T6), đối chiếu các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án, thể hiện: Nguồn gốc đất tranh chấp là của cha mẹ anh Phạm Văn T2 là ông Phạm Văn T5, bà Phạm Thị Thu H2. Hộ ông T5 được Ủy ban nhân dân thị xã C cấp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu ngày 15/7/1994 gồm 02 thửa: thửa 1677 tờ bản đồ 01 diện tích 615m² loại đất CDK (chuyên dùng khác); thửa 2818 tờ bản đồ 01 diện tích 223m² loại đất T (thô). Ngày 07/11/2002, Hộ ông Phạm Văn T5 cấp đổi giấy chứng nhận QSD đất gồm 02 thửa: thửa 75, tờ bản đồ 34 diện tích 795,2m² đất NĐ (nghĩa địa); thửa 115, tờ bản đồ 34 diện tích 285,8m² (trong đó: 223m² đất T và 62,8m² đất LN (bút lục 115 và 121).

[2.2] Quá trình sử dụng: Năm 2013, ông T5 yêu cầu đo đạc xác định lại ranh giới, mốc giới sử dụng của thửa 75, tờ bản đồ 34, theo đó xác định khu mô mã (07 ngôi mộ) trên đất chỉ có diện tích 252,8m², yêu cầu sửa sai, xác định lại mục đích sử dụng và xin tách thửa 75 tờ bản đồ 34 thành 03 thửa: thửa 377 diện tích 275,1m² mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm; thửa 379 diện tích 168,3m² mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm, thửa 378 diện tích 252,8m², mục đích sử dụng đất nghĩa trang, nghĩa địa. Các thửa đất cùng tờ bản đồ 34. Cùng ngày 29/11/2013, Hộ ông Phạm Văn T5 được Ủy ban nhân dân thành phố C cấp 03 giấy chứng nhận QSD đất 03 thửa đất trên (bút lục 115, 122, 123,124).

Ngày 05/8/2014, Hộ ông Phạm Văn T5 chuyển nhượng cho chị Nguyễn Minh T1 thửa 379. Ngày 05/9/2014, chị Nguyễn Minh T1 được Ủy ban nhân dân thành phố C cấp giấy chứng nhận QSD đất thửa 379, tờ bản đồ 34, diện tích 168,3m² mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm (bút lục 94).

Ngày 23/3/2016 mẹ anh T2 (bà Phạm Thị Thu H2) chết. Ngày 14/01/2021 ông Phạm Văn T5 (cha anh T2) chết. Ngày 14/7/2021, gia đình làm Văn bản thỏa thuận phân chia di sản, đồng ý cho anh T2 được toàn quyền sử dụng, định đoạt thửa 378, tờ bản đồ 34 diện tích 252,8m², mục đích sử dụng đất nghĩa trang, nghĩa địa (bút lục 109, 111, 112);

Sau đó, anh T2 đăng ký biến động đất đai, thửa 378, tờ bản đồ 34 diện tích 252,8m², mục đích sử dụng đất nghĩa trang, nghĩa địa thành đất CLN. Ngày 05/5/2022 anh T2 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp (đổi) giấy chứng nhận QSD đất thửa 378, tờ bản đồ 34 diện tích 252,8m², mục đích sử dụng

đất trồng cây lâu năm. Ngày 25/5/2022, anh T2 làm hợp đồng chuyển nhượng thửa 378 cho chị Đặng Thị Thiên T. Ngày 14/6/2022, chị T được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận QSD đất thửa 378, tờ bản đồ 34 diện tích 252,8m², mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm.

[2.3] Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện, khi ông T5 thực hiện việc tách thửa là trong thửa đất lớn. Khi ông T5 thực hiện thủ tục chuyển nhượng cho chị T1 thửa 379 chỉ căn cứ giấy chứng nhận QSD đất, không cắm ranh giao đất trên thực địa. Khi anh T2 được thừa kế thửa 378 và chuyển nhượng cho chị T cũng dựa vào giấy tờ, không tiến hành đo đạc lại, khi xác định ranh đất với thửa 379 của chị T1 thì chị T1 không đồng ý nên phát sinh tranh chấp.

[2.4] Qua đo đạc thực tế: Diện tích đất được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng và diện tích đo đạc thực tế do nguyên đơn, bị đơn tự xác định ngoài thực địa thể hiện, đối với thửa 378 nếu tính luôn phần đất tranh 22,7m² thì có diện tích 247,6m² là vẫn thiếu so với diện tích được cấp là 5,2m² (252,8m² – 247,6). Đối với thửa 379 (chưa cộng phần diện tích tranh chấp 22,7m²) thì đã có diện tích là 168,6m² nhiều hơn 0,3m² so diện tích được cấp theo giấy chứng nhận là 168,3m². Mặt khác, theo giấy chứng nhận QSD đất chị T1 được cấp (theo giấy từ Hộ ông T5, anh T2) thì chiều ngang giáp đường 30/4 là 8,31m², ngang sau giáp đất ông Nguyễn Minh T4 là 9,30m², nhưng qua đo đạc thực tế, tính luôn phần chiều ngang đang tranh chấp thì ngang trước chỉ có 7,28m (6,03+1,25) thiếu 1,04m; ngang sau chỉ có 9,09m (8,89 + 0,20) thiếu 0,21m. Đối với đất của chị T, ngang trước được cấp là 5,79m, qua đo thực tế chưa tính vùng tranh chấp là 5,44m (5,19+0,25) thiếu 0,35m; ngang sau là 4,70m, qua đo đạc chưa tính vùng tranh chấp là 0,04m (4,70-4,66). Tuy nhiên, diện tích đất của chị T1 trên thực tế vẫn nhiều hơn giấy chứng nhận QSD đất được cấp.

[2.5] Đồng thời, tại Công văn số 2480/CNVPĐKĐĐTĐTPCL-KTĐC ngày 29/6/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C về việc cung cấp thông tin cho Tòa án, có nội dung: Căn cứ vào hồ sơ cấp giấy và kết quả đo đạc hiện trạng thì phần diện tích 26,5m² trong phạm vi các mốc 9, C, A, B, D, 8, 9 tương ứng một phần vị trí đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Đặng Thị Thiên T tại thửa 378, tờ bản đồ số 34; một phần vị trí đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Minh T1 tại thửa 379, tờ bản đồ số 34. Diện tích đo đạc thực tế có chênh lệch so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp là do chủ sử dụng đất tự xác định lại ranh mốc giới thửa đất ngoài hiện trạng cùng người giáp ranh. Diện tích, vị trí và kích thước Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C không xác định cụ thể được do chủ sử dụng đất xác định ranh mốc giới ngoài hiện trạng không đúng với hồ sơ cấp đất.

[2.6] Qua lời khai của ông Nguyễn Văn C1 (bút lục 132) và lời khai của anh Phạm Văn T2 (người thừa kế của ông T5, bút lục 69, 70, 72) thì bức tường hiện tại được dời vào đất tranh chấp sau khi bức tường cũ (ngăn cách phần đất mồ mã) bị ngã. Vị trí bức tường cũ cách bức tường mới (hiện trạng) khoảng hơn

1m. Xét lời trình bày của anh T2, ông C1 là khách quan, có căn cứ, phù hợp tài liệu chứng cứ về nguồn gốc đất.

[3] Về vật kiến trúc trên phần đất tranh chấp: Đối với 07 cột điện đỡ mái che và 01 trụ điện đỡ đường dây trung thế 3P-22kV là tài sản của bị đơn chị T1. Qua xem xét, thăm định tại chỗ, thể hiện tài sản không phải là công trình kiên cố, không phục vụ cho nhu cầu sinh hoạt hàng ngày, cũng như kinh doanh của bị đơn, có thể di dời được, nên buộc phải di dời khỏi ranh đất đã được xác định. Do đó, ý kiến bị đơn đề nghị được giữ ranh đất giữa hai thửa 378 và 379 là đoạn thẳng nối 07 cột điện đỡ mái che là không có cơ sở nên không chấp nhận.

Đối với 01 trụ điện đỡ đường dây trung thế 3P-22kV bị đơn đã tự nguyện di dời nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn.

[4] Từ những căn cứ phân tích nêu trên, xét về nguồn gốc đất, quá trình sử dụng, hiện trạng sử dụng và diện tích đất được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị T1, yêu cầu xác định ranh đất và yêu cầu bị đơn di dời tài sản là có căn cứ. Hội đồng xét xử xét thấy: Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2025/DS-ST ngày 19-3-2025 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp là phù hợp, đúng quy định của pháp luật. Bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp tài liệu, chứng cứ chứng minh cho kháng cáo. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn chị T1, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm. Tuy nhiên, cần điều chỉnh cách tuyên án cho khoa học, dễ hiểu, dễ thi hành.

[5] Các vấn đề khác: Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn chị Nguyễn Minh T1 có nộp đơn khởi kiện (yêu cầu độc lập) tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 378, giữa: Người khởi kiện: Nguyễn Minh T1; Người bị kiện: Phạm Văn T2, Lê Thị L, Phạm Thị Thu L1, Lê Thiện T8; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Trần Ngọc P1, Đặng Thị Thiên T. Chị T1 yêu cầu: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng diện tích 252,8m² thuộc thửa 378, tờ bản đồ 34, tọa lạc xã M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp giữa anh Phạm Văn T2, Lê Thị L, Phạm Thị Thu L1, Lê Thiện T8 với Nguyễn Minh T1, Trần Ngọc P1 vô hiệu. Chị T1, anh P1 yêu cầu anh T2, chị Lê Thị L, chị Thu L1, anh T8 trả lại cho anh P1, chị T1 số tiền 2.750.000.000 đồng và tính lãi 1% từ ngày 14/4/2022 đến 14/12/2024 (32 tháng) số tiền 880.000.000 đồng, tổng cộng 3.630.000.000 đồng, yêu cầu tiếp tục tính lãi 1%/tháng, kể từ ngày 15/12/2024 đến khi trả hết số tiền (bút lục 334-335). Tòa án thông báo cho chị T1 nộp tạm ứng án phí để thụ lý vụ án, thông báo số 107/TB-TA ngày 26/12/2024, người đại diện theo ủy quyền của chị T1 là anh V1 ký nhận thông báo ngày 26/12/2024 (bút lục 337-338). Tuy nhiên, quá thời hạn thông báo, chị T1 không nộp biên lai thu tạm ứng án phí cho Tòa án. Do đó, Tòa án đã ra Thông báo trả lại đơn khởi kiện và không thụ lý yêu cầu tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bị đơn.

Đồng thời, tại phiên tòa sơ thẩm, anh V1 đại diện bị đơn chị T1 xác định, chị T1 không tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất với anh T2 và người trong hộ trong vụ án này và sẽ khởi kiện bằng vụ kiện dân sự khác.

Đối với thửa đất 379 chi T1 đang thế chấp tại Ngân hàng N1, các đương sự không có ý kiến, không tranh chấp yêu cầu gì nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Chi T1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[7] Xét đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp là phù hợp có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

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 308, Điều 148, Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự, Khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

- Không chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn chị Nguyễn Minh T1.

- Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 27/2025/DS-ST ngày 19-3-2025 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh.

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 166, Điều 227, Điều 228, Điều 235; Điều 244, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 175 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 26, 31, 137, 236 Luật đất đai năm 2024;

Căn cứ Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội 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 nguyên đơn chị Đặng Thị Thiên T.

2. Xác định ranh giới quyền sử dụng đất giữa thửa 378 tờ bản đồ 34 do chị Đặng Thị Thiên T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với thửa 379 tờ bản đồ 34 do chị Nguyễn Minh T1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tọa lạc xã M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp là đoạn thẳng nối từ mốc 1A đến mốc A (mốc 1A cách mốc 9 một đoạn 0,25m), theo Sơ đồ đo đạc ngày 15/3/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C, tỉnh Đồng Tháp. (Có ghi chú bổ sung theo Công văn số 136/CV-TA ngày 12/3/2024 của Tòa án.)

Ranh đất được sử dụng theo chiều thẳng đứng tính từ lòng đất đến không gian, tài sản của bên nào lấn chiếm ranh đất phải di dời theo quy định của pháp luật.

3. Ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn chị Nguyễn Minh T1: Chị T1 tự nguyện di dời 01 trụ điện đỡ dây điện trung thế 3P-22 kV ra khỏi vị trí ranh đất tranh chấp.

4. Buộc chị Nguyễn Minh T1 di dời 07 cột điện đỡ mái che cùng toàn bộ vật kiến trúc khác kèm theo (nếu có) ra khỏi phần đất tranh chấp diện tích 22,7m² trong phạm vi các mốc 1A, A, B, 8, 1A theo Sơ đồ đo đạc ngày 15/3/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C, tỉnh Đồng Tháp. (Có ghi chú bổ sung theo Công văn số 136/CV-TA ngày 12/3/2024 của Tòa án.)

(Kèm theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 15/3/2023 và 11/12/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh; Sơ đồ đo đạc ngày 15/3/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C, tỉnh Đồng Tháp).

5. Các đương sự có quyền và nghĩa vụ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền kê khai và đăng ký điều chỉnh đối với diện tích đất được sử dụng và chịu các khoản chi phí theo quy định pháp luật (nếu có).

6. Về án phí dân sự sơ thẩm: Chị Nguyễn Minh T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

Chị Đặng Thị Thiên T được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp tổng cộng 1.475.000 đồng (một triệu bốn trăm bảy mươi lăm nghìn đồng) theo các Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án: Số 0011912 ngày 06/01/2023, Số 0006824 ngày 23/8/2023 và Số 0007000 ngày 11/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

7. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tổng số tiền 7.400.000 đồng. Chị Nguyễn Minh T1 phải chịu chi phí này. Do chị T đã nộp tạm ứng và chi xong nên buộc chị T1 phải nộp lại số tiền 7.400.000 đồng (Bảy triệu bốn trăm nghìn đồng) để hoàn trả lại cho chị T.

8. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Chị Phạm Minh T9 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm chị T9 đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0003364 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cao Lãnh, được khấu trừ phải án phí phúc thẩm phải nộp. (Chị T9 đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm 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.

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.

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

Nơi nhận:

- Đường sự;
- Viện Kiểm sát nhân dân Tỉnh;
- Tòa án ND TP. Cao Lãnh;
- Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Cao Lãnh;
- Phòng KTNV-TAND Tỉnh;
- Lưu hồ sơ vụ án và VT, TK Toàn

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

Kiều Kim Xuân