

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Bản án số: 595/2025/DS-PT

Ngày 22-8-2025

*“Tranh chấp quyền sử dụng
đất và ranh 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: Ông Lê Thành Tôn.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Chí Dũng

Ông Đinh Chí Tâm

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Nguyệt Quỳnh Nhi là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa:
Ông Đỗ Trung Đến - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 13 tháng 8, ngày 22 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 361/2025/TLPT-DS ngày 14/7/2025, về việc *“Tranh chấp quyền sử dụng đất và ranh đất”*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2025/DS-ST ngày 14 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 473/2025/QĐ-PT ngày 29 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trần Văn H, sinh năm 1965;

Địa chỉ: Tổ A, ấp H, xã T, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Văn H: Ông Nguyễn Thanh N, sinh năm 1968. (theo Văn bản ủy quyền ngày 25/7/2025)

Địa chỉ: Khóm T, xã T, tỉnh Vĩnh Long.

2. Bị đơn: Ông Cao Văn H1, sinh năm 1954;

Địa chỉ: Ấp H, xã T, tỉnh Đồng Tháp.

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

3.1. Bà Trần Thị Đ, sinh năm 1966;

3.2. Anh Trần Minh T, sinh năm 1990;

3.3. Anh Trần Văn T1, sinh năm 1992;

Cùng địa chỉ: Tổ A, ấp H, xã T, tỉnh Đồng Tháp.

3.4. Ông Lê Văn T2, sinh năm 1970;

Địa chỉ: Ấp H, xã T, tỉnh Đồng Tháp.

3.5. Ông Lê Văn H2, sinh năm 1974;

Địa chỉ: Ấp H, xã T, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Văn H2: Ông Lê Văn T2, sinh năm 1970; (theo Văn bản ủy quyền ngày 04 tháng 8 năm 2025)

Địa chỉ: Ấp H, xã T, tỉnh Đồng Tháp.

4. Người làm chứng: Ông Phạm Văn X, sinh năm 1955;

Địa chỉ: Ấp H, xã T, tỉnh Đồng Tháp.

(Ông Nguyễn Thanh N, ông Cao Văn H1, ông Lê Văn T2, bà Trần Thị Đ, anh Trần Văn T1, ông Phạm Văn X có mặt tại phiên tòa. Anh Trần Minh T vắng mặt có lý do)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện của ông Trần Văn H và tại phiên tòa bà Đ đại diện cho ông H trình bày:

Hộ ông Trần Văn H được cấp quyền sử dụng thửa đất số 311, tờ bản đồ số 7, diện tích cấp giấy 3.872m² (đo đạc thực tế 3.699m²), theo Quyết định số 125/CTUB ngày 08/5/1997. Nguồn gốc thửa đất do ông Trần Văn H và vợ là bà Trần Thị Đ nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông Phạm Văn X, bà Huỳnh Thị N1 vào năm 1994. Khi nhận chuyển nhượng diện tích là 3.699m². Sau đó, ông H có tranh chấp con mương với bà Hà Thị L. Ngày 22/01/1997, Ủy ban nhân dân xã H giải quyết xác định con mương thuộc quyền sử dụng đất của ông H. Theo đó, Ủy ban nhân dân huyện C ban hành Quyết định số 125/CTUB ngày 08/5/1997 công nhận cho hộ ông Trần Văn H được quyền sử dụng thửa đất số 311, tờ bản đồ số 7, diện tích cấp giấy 3.872m². Lý do là khi nhận chuyển nhượng ông X có nói con mương giáp giữa thửa 312 (thời điểm đó ông Phạm Văn X1 sử dụng, sau đó chuyển nhượng cho bà Hà Thị L và hiện nay là của ông H2 và ông T2 đang sử dụng) và thửa 310 của ông H1 sử dụng là do ông X1 sử dụng từ trước đến nay, ông X1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì cũng bao gồm luôn cả phần con mương nước nên ông H được quyền quản lý, sử dụng.

Đến năm 1997, bà Hà Thị L phát sinh tranh chấp đường nước với ông H, thời điểm này bà L đang sử dụng phần đất tại vị trí đất của ông Lê Văn T2 và Lê Văn H2 hiện nay. Kết quả giải quyết, Hội đồng hòa giải xã H kết luận: Thừa nhận con mương thuộc quyền sử dụng của ông H, phía bà L không được ngăn cản và tranh chấp.

Nay ông Trần Văn H khởi kiện yêu cầu xác định ranh giới quyền sử dụng đất giữa thửa số 311, tờ bản đồ số 7, diện tích 3.872m², theo Quyết định số 125/CTUB ngày 08/5/1997 và thửa số 310, tờ bản đồ số 7, diện tích 14.309m² là đường thẳng nối từ mốc 03 đến 24 thể hiện trên Sơ đồ đo đạc ngày 25/10/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện C. Theo đó, ông H yêu cầu công nhận diện tích con mương 128m², gồm các mốc 1-3-24-22-1, thể hiện trên Sơ đồ đo đạc ngày 25/10/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện C, thuộc thửa đất số 311, tờ bản đồ số 07 của hộ Trần Văn H.

- Theo ông Cao Văn H1 trình bày: Ông Cao Văn H1 được cấp quyền sử dụng đất thửa số 310, tờ bản đồ số 7, diện tích cấp giấy 14.309m² (đo đạc thực tế là 16.250m²), mục đích sử dụng đất lúa, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 05/12/1994. Nguồn gốc thửa đất trên do ông H1 nhận chuyển nhượng của 02 chủ sử dụng đất. Trong đó, diện tích khoảng trên 7.000m² do ông H1 nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Phạm Hồng T3, bà Phạm Thị M vào khoảng năm 1989. Vị trí diện tích đất này giáp với con mương hiện ông H tranh chấp. Khi thỏa thuận chuyển nhượng, ông T3 xác định ½ con mương thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông T3 nên chuyển nhượng luôn cho ông H1 ½ con mương. Ông H1 đã sử dụng đất và ½ con mương này từ đó đến nay không có ai tranh chấp. Phần đất ½ con mương nêu trên giáp ranh với đất của các chủ sử dụng từ ông Phạm Văn X chuyển nhượng cho vợ chồng ông Trương Văn B, bà Hà Thị L và ông B, bà L chuyển nhượng lại cho ông Lê Văn H2 (em ruột của ông T2).

Nay ông Cao Văn H1 không đồng ý theo yêu cầu của ông Trần Văn H. Ông H1 xác định ranh giới quyền sử dụng đất giữa thửa số 310, tờ bản đồ số 7, diện tích 14.309m², mục đích sử dụng đất lúa, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 05/12/1994 và thửa 312, tờ bản đồ 7, diện tích cấp giấy 784m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 30/9/2004 cho ông H2 đứng tên là đường thẳng gồm các mốc 2-23-25 thể hiện trên Sơ đồ đo đạc ngày 25/10/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện C. Theo đó, ông H1 xác định diện tích 37m², gồm các mốc 2-3-24-23-2 (trong tổng số 128m², gồm các mốc 1-3-24-22-1 của ông Trần Văn H tranh chấp) là thuộc quyền sử dụng thửa số 310, tờ bản đồ số 7 của hộ Cao Văn H1. Ranh đất thửa 311 của ông Trần Văn H chỉ giáp với thửa 310 của ông là từ mốc 25 đến mốc 13 có trụ đá cố định làm ranh và được các bên thống nhất.

- Theo Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Đ, anh Trần Minh T, anh Trần Văn T1 trình bày: Bà Trần Thị Đ, anh Trần Minh T, anh Trần Văn T1 thống nhất lời trình bày của ông Trần Văn H, không có ý kiến bổ sung.

- Theo người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lê Văn T2 và anh T2 là người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Văn H2 là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập trình bày:

Ông Lê Văn H2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 312 tờ bản đồ số 7, diện tích cấp giấy 784m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 30/9/2004 cho ông H2 đứng tên. Nguồn gốc thửa đất này là do cha của ông tên Lê Văn P (nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông Trương Văn B và bà Hà Thị L vào năm 1998) tặng cho. Tuy nhiên, năm 2010 ông H2 đã chuyển nhượng thửa đất này lại cho ông T2 nhưng chưa làm thủ tục chuyển quyền theo quy định. Do đó, ông T2 là người đang trực tiếp quản lý, sử dụng thửa đất số 312 tờ bản đồ số 7 và liền kề với thửa đất số 627, tờ bản đồ số 7 của ông T2.

Quá trình sử dụng từ trước đến nay thửa đất của ông và ông H2 giáp với phần đất của ông H1 là con mương và có cắm trụ đá làm ranh. Khi cụ P mua đất của ông B, bà L thì vẫn sử dụng con mương giáp với đất của ông H1 cho đến nay.

Nay ông Lê Văn H2 xác định ranh quyền sử dụng đất giữa số 312, tờ bản đồ 7, diện tích cấp giấy 784m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 30/9/2004 cho ông H2 đứng tên và thửa số 310, tờ bản đồ số 7, diện tích cấp giấy 14.309m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 05/12/1994 cho ông H1 đứng tên là đường thẳng gồm các mốc 2-23 thể hiện trên Sơ đồ đo đạc ngày 25/10/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện C. Theo đó, ông H2 yêu cầu công nhận một phần con mương diện tích 91m², gồm các mốc 1-2-23-22-1 (trong tổng số 128m², gồm các mốc 1-3-24-22-1 của ông Trần Văn H tranh chấp) là thuộc quyền sử dụng đất thửa số 312, tờ bản đồ 7 của ông Lê Văn H2. Ông T2 không đồng ý theo yêu cầu của ông Trần Văn H.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 31/2025/DS-ST ngày 14/5/2025 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu ông Trần Văn H xác định ranh giới quyền sử dụng đất giữa thửa số 311, tờ bản đồ số 7, diện tích cấp giấy 3.872m², theo Quyết định số 125/CTUB ngày 08/5/1997 (quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Trần Văn H) và thửa số 310, tờ bản đồ số 7, diện tích cấp giấy 14.309m² (quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Cao Văn H1) là đường thẳng nối từ mốc 03 đến 24 thể hiện trên Sơ đồ đo đạc ngày 25/10/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện C.

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Trần Văn H yêu cầu được công nhận diện tích con mương 128m² gồm các mốc 1-3-24-22-1 thể hiện trên Sơ đồ đo đạc ngày 25/10/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện C thuộc thửa đất số 311, tờ bản đồ số 07 của hộ Trần Văn H.

3. Công nhận sự thỏa thuận giữa ông Cao Văn H1 và ông Lê Văn H2 do ông Lê Văn T2 đại diện theo ủy quyền xác định ranh giới quyền sử dụng đất giữa thửa số 312, tờ bản đồ 7, diện tích cấp giấy 784m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 30/9/2004 cho ông H2 đứng

tên và thửa số 310, tờ bản đồ số 7, diện tích cấp giấy 14.309m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 05/12/1994 cho ông H1 đứng tên là đường thẳng gồm các mốc 2-23 thể hiện trên Sơ đồ đo đạc ngày 25/10/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện C. Theo đó, công nhận một phần con mương diện tích 37m², gồm các mốc 2-3-24-23-2, thể hiện trên Sơ đồ đo đạc ngày 25/10/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện C là thuộc quyền sử dụng thửa số 310, tờ bản đồ số 7 của hộ ông Cao Văn H1.

4. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Lê Văn H2. Công nhận một phần con mương diện tích 91m², gồm các mốc 1-2-23-22-1, thể hiện trên Sơ đồ đo đạc ngày 25/10/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện C là thuộc quyền sử dụng đất thửa số 312, tờ bản đồ 7 của ông Lê Văn H2.

5. Công nhận sự tự nguyện của ông Cao Văn H1 và ông Lê Văn T2 cho hộ ông Trần Văn H được sử dụng đường dẫn nước của con mương 128m², gồm các mốc 1-3-24-22-1 thể hiện trên Sơ đồ đo đạc ngày 25/10/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện C (trong đó 37m² gồm các mốc 2-3-24-23-2 thuộc quyền sử dụng thửa số 310, tờ bản đồ số 7 của hộ ông Cao Văn H1 và 91m², gồm các mốc 1-2-23-22-1, thuộc quyền sử dụng đất thửa số 312, tờ bản đồ 7, của ông Lê Văn H2 hiện ông Lê Văn T2 đang sử dụng).

Các đương sự có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký kê khai điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

(Đính kèm Sơ đồ đo đạc ngày 25/10/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện C)

6. Về án phí: Ông Trần Văn H phải nộp 748.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000160 ngày 15/12/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp. Ông Trần Văn H còn phải nộp tiếp 448.000 đồng.

Hoàn trả cho ông Lê Văn H2 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002460 ngày 27/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp.

7. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và đo đạc: Ông Trần Văn H nộp 7.152.810 đồng và đã chi xong. Ông Trần Văn H phải hoàn trả cho ông Lê Văn T2 500.000 đồng.

Ngoài ra bản án còn tuyên về quyền kháng cáo và thi hành án.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 27/5/2025, ông H có đơn kháng cáo: Kháng cáo bản án sơ thẩm số 31/2025/DS-ST ngày 14/5/2025 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, yêu cầu cấp phúc xem xét sửa bản án sơ thẩm công nhận cho ông H phần diện tích đất là 128m² (thuộc con mương), gồm các mốc 1, 3,

24, 22, 1 theo Sơ đồ đo đạc ngày 25/10/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện C.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Theo ông N đại diện cho ông H trình bày: Phần đất nương là của ông H, do khi chuyển nhượng phần đất ruộng là đã có con nương, nương nước trước nay ông H sử dụng, theo biên bản ngày 22/01/1997 của Ủy ban nhân dân xã H giải quyết xác định con nương này thuộc quyền sử dụng bên ông Trần Văn H và bên ông H được cấp quyền sử dụng đất, do ông H không hiểu biết pháp luật nên không có kê khai đăng ký cấp quyền sử dụng đất phần đất con nương, nay ông H yêu cầu Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm công nhận cho ông H phần diện tích đất là 128m² (thuộc con nương), gồm các mốc 1, 3, 24, 22, 1 theo Sơ đồ đo đạc ngày 25/10/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện C.

Theo ông Cao Văn H1 trình bày: Ông H1 không đồng ý kháng cáo của ông H, ông H1 yêu cầu Tòa án giữ nguyên theo bản án sơ thẩm.

Theo ông Lê Văn T2, ông T2 đại diện cho ông H2 trình bày: Không đồng ý kháng cáo của ông H, yêu cầu Tòa án giữ nguyên theo bản án sơ thẩm.

Theo bà Trần Thị Đ, anh Trần Văn T1 trình bày: Bà Đ và anh T1 thống nhất theo trình bày và yêu cầu của ông H.

Theo ông Phạm Văn X trình bày: Khi ông chuyển nhượng đất cho ông H phần đất ruộng là có con nương, con nương là bên đất của ông, giáp với đất của ông B và bà L, mỗi bên có một con nương nước dẫn vô ruộng, ở giữa hai con nương có bờ ranh, con nương hiện nay là của bên ông trước đây, con nương bên bà L và ông B ông không biết. Tại phiên tòa, ông X xác định khi chuyển nhượng đất có con nương nhưng trong giấy tờ chuyển nhượng không có ghi phần con nương.

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

Về tố tụng: Thẩm phán, Thư ký đã thực hiện đúng các quy định Bộ luật tố tụng dân sự từ khi thụ lý đến khi xét xử. Tại phiên tòa phúc thẩm cho đến trước khi nghị án, Hội đồng xét xử đã tiến hành phiên tòa đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự trong vụ án đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông H, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 31/2025/DS-ST ngày 14 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 8 – Đồng Tháp).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến trình bày của đương sự, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông H còn trong hạn luật định, hợp lệ nên được chấp nhận xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm, theo quy định tại Điều 273 của Bộ Luật tố tụng dân sự.

Tòa án đã triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng anh Trần Minh T vắng mặt có lý do nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của ông H, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, công nhận cho ông H phần diện tích đất là 128m² (thuộc con mương), gồm các mốc 1, 3, 24, 22, 1 theo Sơ đồ đo đạc ngày 25/10/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện C.

Xét thấy:

[2.1] Xét yêu cầu của ông Trần Văn H yêu cầu xác định ranh giới quyền sử dụng đất giữa thửa số 311, tờ bản đồ số 7, quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Trần Văn H và thửa số 310, tờ bản đồ số 7, quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Cao Văn H1 là đường thẳng nối từ mốc 03 đến 24 thể hiện trên Sơ đồ đo đạc ngày 25/10/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện C. Hội đồng xét xử xét thấy: Phần yêu cầu xác định ranh giới quyền sử dụng đất ông H thống nhất với bản án sơ thẩm, không có kháng cáo nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[2.2] Xét yêu cầu kháng cáo của ông H, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, công nhận cho ông H phần diện tích đất là 128m² (thuộc con mương):

Theo các tài liệu, chứng cứ của ông H cung cấp là Biên bản hòa giải của Ủy ban nhân dân xã H ngày 22/01/1997, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 311, tờ bản đồ số 7, diện tích cấp giấy 3.872m², ông H xác định nguồn gốc thửa đất 311 do ông H và vợ là bà Trần Thị Đ nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông Phạm Văn X, bà Huỳnh Thị N1 vào năm 1994. Khi nhận chuyển nhượng diện tích 3.699m². Sau đó, ông H có tranh chấp con mương với bà Hà Thị L. Ngày 22/01/1997, Ủy ban nhân dân xã H giải quyết xác định con mương thuộc quyền sử dụng đất của ông H. Theo đó, Ủy ban nhân dân huyện C ban hành Quyết định số 125/CTUB ngày 08/5/1997 công nhận cho hộ ông Trần Văn H được quyền sử dụng thửa đất số 311. Vì vậy, ông H xác định diện tích con mương 128m², gồm các mốc 1-3-24-22-1 và ranh đất của ông giáp với thửa 310 của ông H1 là đường thẳng nối từ mốc 03 đến 24. Tuy nhiên, ông Cao Văn H1 và ông Lê Văn T2 xác định ranh đất của ông H1 giáp ranh với đất ông H2, ông T2 và con mương tranh chấp là thuộc quyền sử dụng của ông H1 và ông H2, ông T2. Qua xem xét “Biên bản hòa giải của Ủy ban nhân dân xã H ngày 22/01/1997” thì nội dung biên bản có đoạn thể hiện “*Sau khi động viên phân tích hai bên đồng ý thỏa thuận tháo dỡ con đập do gia đình ông B đắp đê khai*

thông đường nước cho bên ông H được sử dụng đường nước này để sản xuất được ổn định và không ai được ngăn cản làm mất đoàn kết trong nội bộ nông dân. Hội đồng hòa giải đất đai xã thừa nhận con mương này thuộc quyền sử dụng bên ông Trần Văn H và bên ông B không được ngăn cản". Trên cơ sở nội dung biên bản nêu trên thể hiện việc ông H tranh chấp với ông B là việc sử dụng đường nước. Việc ông H căn cứ biên bản nêu trên để xác định Ủy ban đã cấp quyền sử dụng đất con mương cho ông H thửa 311 thì chưa đủ căn cứ để chứng minh. Ngoài ra, theo đơn xin xác nhận quyền sử dụng đất ngày 27/7/1996 giữa ông Phạm Văn X và ông Trần Văn H thể hiện diện tích chuyển nhượng (đất ruộng) là 3.500m²; Đồng thời, ông H1 cung cấp "Biên bản đo đạc xác định ranh đất chuyển nhượng giữa ông Phạm Văn X và ông Trần Văn H đối với thửa 311 ngày 23/4/1997; Bảng trích lục bản đồ; Sơ đồ vị trí đất cùng ngày 28/4/1997" thì vị trí thửa 311 giáp với đất thửa 310 của ông H1 tại mốc B – C là 174,8m², đối chiếu tương ứng với mốc 25-13 trên Sơ đồ đo đạc ngày 25/10/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện C là 164,61m² là phù hợp và thửa 311 không có vị trí nào giáp với rạch Giồng Sao mà vị trí thửa 311 giáp ở hướng bắc là đất của ông Trương Văn B thửa 312 (hiện ông H2, ông T2 đang sử dụng). Vì thế, ông H xác định ranh đất thửa 311 của ông H giáp với thửa 310 của ông H1 là đường thẳng nối từ mốc 03 đến 24 là không có căn cứ. Đối với ông Phạm Văn X là người làm chứng cho ông H xác định khi chuyển nhượng đất cho ông H thì có chuyển nhượng luôn con mương tranh chấp nhưng không có tài liệu, chứng cứ để chứng minh.

Tại khoản 1 Điều 175 Bộ luật dân sự quy định về 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.

Ranh giới cũng có thể được xác định theo tập quán hoặc theo ranh giới đã tồn tại từ ba mươi năm trở lên mà không có tranh chấp.

Không được lấn, chiếm, thay đổi mốc giới ngăn cách, kể cả trường hợp ranh giới là kênh, mương, hào, rãnh, bờ ruộng. Mọi chủ thể có nghĩa vụ tôn trọng, duy trì ranh giới chung".

Trên cơ sở đánh giá chứng cứ và quy định của pháp luật nêu trên, xét yêu cầu xác định ranh đất của ông H là không có căn cứ. Cho nên việc ông H yêu cầu công nhận phần đất con mương cho bên ông H là không có cơ sở.

Đối với việc ông Trần Văn H yêu cầu công nhận diện tích con mương 128m², gồm các mốc 1-3-24-22-1, thể hiện trên Sơ đồ đo đạc ngày 25/10/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện C thuộc thửa đất số 311 của ông H, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu, ông H tiếp tục kháng cáo yêu cầu công nhận cho ông H. Hội đồng xét xử xét thấy:

Tại Công văn số 864/UBND-NC ngày 31/3/2025 của Ủy ban nhân dân huyện C xác định: Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 311 của

hộ ông Trần Văn H; thửa 310 của hộ ông Cao Văn H1; thửa 627 của Lê Văn T2, thửa 312 của Lê Văn H2 là không có đo đạc thực tế mà chỉ sử dụng bản đồ giải thửa từ không ảnh nên có sự chênh lệch diện tích thiếu, thừa so với diện tích đo đạc hiện nay. Đối với diện tích con mương tranh chấp (dưới 5m ngoài thực địa) nên không thể xác định thuộc thửa nào theo hệ thống bản đồ giải thửa 299/TTg của xã H, lý do tỷ lệ bản đồ giải thửa khu này là 1/5000 (1mm trên bản đồ bằng 5m ngoài thực địa).

Theo tài liệu, chứng cứ của ông H cung cấp là Biên bản hòa giải của Ủy ban nhân dân xã H ngày 22/01/1997 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 311, tờ bản đồ số 7, diện tích cấp giấy 3.872m², theo Quyết định số 125/CTUB ngày 08/5/1997 của Ủy ban nhân dân huyện C. Ông H trình bày khi chuyển nhượng đất của ông X vào năm 1994 là có con mương. Tại phiên tòa có mặt ông X, ông X cũng không xác định được là khi chuyển nhượng có phần đất con mương hay không. Sau khi chuyển nhượng đất của ông X, ông H có tranh chấp con mương với bà Hà Thị L. Ngày 22/01/1997, Ủy ban nhân dân xã H giải quyết xác định: Nội dung biên bản có đoạn thể hiện *“Sau khi động viên phân tích hai bên đồng ý thỏa thuận tháo dỡ con đập do gia đình ông B đắp để khai thông đường nước cho bên ông H được sử dụng đường nước này để sản xuất được ổn định và không ai được ngăn cản làm mất đoàn kết trong nội bộ nông dân. Hội đồng hòa giải đất đai xã thừa nhận con mương này thuộc quyền sử dụng bên ông Trần Văn H và bên ông H được quyền sử dụng. Bên ông B không được ngăn cản và tranh chấp với bên ông H”*. Sau khi hòa giải, ông H sử dụng mương nước này để tưới tiêu đất ruộng phía sau, Ủy ban nhân dân xã không có quyết định hòa giải thành để công nhận đất cho ông H, ông H đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận phần đất ruộng phía sau nhưng không có kê khai đăng ký phần đất con mương đang tranh chấp. Tại phiên tòa, ông N đại diện cho ông H xác định ông H không có kê khai đăng ký phần đất con mương do không hiểu pháp luật, nghĩ là khi cấp đất có cả phần con mương.

Phần con mương có diện tích là 128m², gồm các mốc 1-3-24-22-1 và hiện nay là ranh đất giữa ông H1 và ông H2 mỗi bên là một phần con mương.

Trên cơ sở nội dung biên bản nêu trên thể hiện việc ông H tranh chấp với ông B là việc sử dụng đường nước không phải tranh chấp đất. Việc ông H căn cứ biên bản nêu trên để xác định phần con mương là đất của ông là không có căn cứ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông H yêu cầu công nhận toàn bộ mương nước cho bên ông nhưng ông không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Ông H1 xác định đất ông chuyển nhượng từ năm 1989 giáp với ông B (nay là ông H2), hai bên có xác định ranh là ½ con mương (H1 37m², H2 97m²). Hiện ông H1, ông H2, ông T4 đã sử dụng ổn định và không có tranh chấp.

Tại bản án sơ thẩm đã Công nhận sự tự nguyện của ông Cao Văn H1 và ông Lê Văn H2 cho hộ ông Trần Văn H được sử dụng đường dẫn nước của con mương 128m², gồm các mốc 1-3-24-22-1, thể hiện trên Sơ đồ đo đạc ngày

25/10/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện C (trong đó 37m², gồm các mốc 2-3-24-23-2 thuộc quyền sử dụng thửa số 310, tờ bản đồ số 7 của ông Cao Văn H1 và 91m², gồm các mốc 1-2-23-22-1, thuộc quyền sử dụng đất thửa số 312, tờ bản đồ 7 của ông Lê Văn H2, hiện ông Lê Văn T2 đang sử dụng) là phù hợp và có căn cứ.

Trên cơ sở đánh giá chứng cứ và nội dung phân tích nêu trên, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu công nhận phần đất con mương cho ông Trần Văn H.

Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H là có căn cứ.

Hội đồng xét xử xét yêu cầu kháng cáo của ông H là không có căn cứ chấp nhận.

[3] Đối với yêu cầu độc lập của ông Lê Văn H2 yêu cầu xác định ranh quyền sử dụng đất giữa thửa đất số 312 của ông H2 và thửa đất số 310 của ông H1 là đường thẳng gồm các mốc 2-23 thể hiện trên Sơ đồ đo đạc ngày 25/10/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C. Yêu cầu công nhận cho ông H1, ông H2 mỗi bên một phần đất của con mương (diện tích 37m², gồm các mốc 2-3-24-23-2 là của ông H1; diện tích 91m², gồm các mốc 1-2-23-22-1 là của ông H2). Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu độc lập và đã công nhận sự thỏa thuận, công nhận phần đất con mương cho ông H1, ông H2. Việc chấp nhận yêu cầu độc lập, yêu cầu công nhận sự thỏa thuận, công nhận phần đất con mương của Tòa án cấp sơ thẩm là có căn cứ. Ngoài ra, ông H1, ông H2, ông T2 không có kháng cáo nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[4] Tại Tòa án cấp sơ thẩm, ông H trình bày trường hợp xác định diện tích con mương 128m² gồm các mốc 1-3-24-22-1 là của ông Cao Văn H1 và ông Lê Văn H2 thì yêu cầu ông H1, ông H2 cho ông được sử dụng đường dẫn nước của con mương trên để dẫn nước từ rạch Giồng Sao vào thửa 311 của ông H để sản xuất. Ông Cao Văn H1 và ông Lê Văn T2 đại diện cho ông Lê Văn H2 thống nhất yêu cầu của ông H. Bản án sơ thẩm đã công nhận sự tự nguyện của ông Cao Văn H1 và ông Lê Văn T2 đại diện cho ông Lê Văn H2 là phù hợp và có căn cứ.

[5] Xét lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm, xét thấy ông N đại diện cho ông H trình bày và yêu cầu là chưa phù hợp và không có căn cứ chấp nhận. Việc trình bày của ông H1, ông T2 và ông T2 đại diện cho ông H2 là phù hợp và có căn cứ chấp nhận.

[6] Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là ông T2, bà Đ, anh T, anh T1 không có yêu cầu độc lập và không có kháng cáo nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[7] Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không có yêu cầu thu thập và cung cấp tài liệu chứng cứ gì thêm nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[8] Xét việc trình bày và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp là có căn cứ chấp nhận.

[9] Từ các căn cứ, nhận định và phân tích nêu trên, xét thấy án sơ thẩm xét xử là có căn cứ.

[10] Các phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

[11] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu của ông Trần Văn H không được chấp nhận nên ông H phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Ông Trần Văn H đã nộp tạm ứng số tiền 7.152.810 đồng và đã chi xong. Ông Lê Văn T2 đã nộp tạm ứng số tiền 500.000 đồng và đã chi xong. Ông H phải nộp 500.000 đồng để trả lại cho ông T2.

[12] Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu khởi kiện của ông H không được chấp nhận nên ông H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Ông H1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Ông H2 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho ông H2 số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo quy định của pháp luật.

Án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của ông H không được chấp nhận nên ông H phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ: Khoản 1, Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Áp dụng: Các Điều 26, Điều 38, Điều 91, Điều 147, Điều 148, Điều 157, Điều 165, Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Điều 175 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Điều 100, Điều 166, Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Luật đất đai năm 2024;

Điều 26, 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trần Văn H.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2025/DS-ST ngày 14 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 8 – Đồng Tháp).

[1] Không chấp nhận yêu cầu của ông Trần Văn H yêu cầu xác định ranh giới quyền sử dụng đất giữa thửa đất số 311, tờ bản đồ số 7, diện tích cấp giấy là 3.872m², theo Quyết định số 125/CTUB ngày 08/5/1997 (quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Trần Văn H) và thửa số 310, tờ bản đồ số 7, diện tích cấp giấy là 14.309m² (quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Cao Văn H1) là đường thẳng nối từ mốc 03 đến 24, thể hiện trên Sơ đồ đo đạc ngày 25/10/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện C.

[2] Không chấp nhận yêu cầu của ông Trần Văn H yêu cầu công nhận diện tích con mương 128m², gồm các mốc 1-3-24-22-1, thể hiện trên Sơ đồ đo đạc ngày 25/10/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện C, thuộc thửa đất số 311, tờ bản đồ số 07 cho hộ Trần Văn H.

[3] Công nhận sự thỏa thuận giữa ông Cao Văn H1 và ông Lê Văn H2 có người đại diện theo ủy quyền là ông Lê Văn T2 xác định ranh giới quyền sử dụng đất giữa thửa đất số 312, tờ bản đồ 7, diện tích cấp giấy là 784m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 30/9/2004 cho ông H2 đứng tên và thửa số 310, tờ bản đồ số 7, diện tích cấp giấy là 14.309m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 05/12/1994 cho hộ ông H1 đứng tên là đường thẳng gồm các mốc 2-23, thể hiện trên Sơ đồ đo đạc ngày 25/10/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện C.

[4] Công nhận một phần con mương diện tích 37m², gồm các mốc 2-3-24-23-2, thể hiện trên Sơ đồ đo đạc ngày 25/10/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện C là thuộc quyền sử dụng đất của thửa số 310, tờ bản đồ số 7 của hộ ông Cao Văn H1.

[5] Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Lê Văn H2. Công nhận một phần con mương diện tích 91m², gồm các mốc 1-2-23-22-1, thể hiện trên Sơ đồ đo đạc ngày 25/10/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện C là thuộc quyền sử dụng đất của thửa số 312, tờ bản đồ 7 của ông Lê Văn H2.

[6] Công nhận sự tự nguyện của ông Cao Văn H1 và ông Lê Văn T2 cho hộ ông Trần Văn H được sử dụng đường dẫn nước của con mương 128m², gồm các mốc 1-3-24-22-1, thể hiện trên Sơ đồ đo đạc ngày 25/10/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện C (trong đó 37m² gồm các mốc 2-3-24-23-2 thuộc quyền sử dụng đất thửa số 310, tờ bản đồ số 7 của hộ ông Cao Văn H1 và 91m², gồm các mốc 1-2-23-22-1, thuộc quyền sử dụng đất thửa số 312, tờ bản đồ 7 của ông Lê Văn H2 hiện ông Lê Văn T2 đang sử dụng).

Các đương sự được đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục đăng ký để được điều chỉnh, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

(Kèm theo Sơ đồ đo đạc ngày 25/10/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện C)

[7] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ông Trần Văn H phải chịu, ông H đã nộp 7.152.810 đồng và đã chi xong. Ông Lê Văn T2 đã nộp số tiền là 500.000 đồng và đã chi xong nên ông Trần Văn H phải nộp 500.000 đồng để trả lại cho ông Lê Văn T2.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Văn H phải chịu 748.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000160 ngày 15/12/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 8 – Đồng Tháp). Ông Trần Văn H còn phải nộp tiếp số tiền là 448.000 đồng.

Ông H2 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho ông Lê Văn H2 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng, theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002460 ngày 27/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 8 – Đồng Tháp).

[9] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Văn H phải nộp 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm. Nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004429 ngày 27/5/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 8 – Đồng Tháp).

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

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.

Nơi nhận:

- Tòa Phúc thẩm TANDCC tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- Phòng GD, KT, TT-THA Tòa án Tỉnh;
- Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp;
- TAND Khu vực 8 – Đồng Tháp;
- Phòng thi hành án dân sự Khu vực 8 – Đồng Tháp;
- Đường sự;
- Lưu hồ sơ vụ án (T).

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

Lê Thành Tôn