

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 646/2025/DS-PT

Ngày: 29/8/2025

V/v “*Tranh chấp dân sự về ranh giới quyền sử dụng đất và Hợp đồng thế chấp tài sản*”.

**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 Nguyễn Huỳnh Thị Hương Thủy.

- Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Tấn Tăng

Bà Kiều Kim Xuân

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

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên toà: Bà Nguyễn Ngọc Trang - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 26/8/2025 và 29/8/2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 59/2025/TLPT-DS ngày 04/02/2025, về việc “*Tranh chấp dân sự về ranh giới quyền sử dụng đất và Hợp đồng thế chấp tài sản*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 193/2024/DS-ST ngày 28 tháng 11 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 107/2025/DS-ST ngày 20 tháng 02 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Nguyễn Thị Thu T, sinh năm 1977;

Địa chỉ: Số B, QL C, Tổ C, Khóm D, Phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp. (nay Số 2056, QL 30, Tổ C, Khóm D, phường M, tỉnh Đồng Tháp)

Người đại diện ủy quyền chị T là ông Thái Quang T1, sinh năm 1975;

Địa chỉ: Số B N, Phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp (nay số B N, phường C, tỉnh Đồng Tháp).

- *Bị đơn*: Phạm Thanh T2, sinh năm 1962;

Địa chỉ: Tổ A, Khóm B, Phường D, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp (nay Tổ A, Khóm B, phường C, tỉnh Đồng Tháp).

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

1. Thái Văn L, sinh năm 1969;

Địa chỉ: Số B, QL C, Tổ C, Khóm D, Phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp. (nay Số 2056, QL 30, Tổ C, Khóm D, phường M, tỉnh Đồng Tháp)

Người đại diện ủy quyền anh L là ông Thái Quang T1, sinh năm 1975;  
Địa chỉ: Số B N, Phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp. (nay số B N, phường C, tỉnh Đồng Tháp).

2. Ngân hàng TMCP T8 (tên cũ Ngân hàng TMCP X);

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Mạnh T3 – Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Địa chỉ: Tầng A, 23, B Tòa nhà M, số B T, P ngã T, Quận Đ, Thành phố Hà Nội.

Đại diện ông T3 là ông Nguyễn Văn H - Giám đốc Chi nhánh Đ - Ngân hàng TMCP T8;

Địa chỉ: Số A N, Phường B, TP ., tỉnh Đồng Tháp. (nay số A N, Phường C, tỉnh Đồng Tháp)

Đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn H:

2.1. Ông Phạm Văn Triệt E, chức vụ: Chuyên viên cao cấp – Khối Xử lý nợ - Ngân hàng TMCP T8;

2.2. Ông Trần Thanh S, chức vụ: Chuyên viên cao cấp – Khối Xử lý nợ - Ngân hàng TMCP T8;

2.3. Ông Lê Văn T4, chức vụ: Quản lý KHDN – Chi nhánh Đ - Ngân hàng TMCP T8;

Cùng địa chỉ: Số A N, Phường B, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp. (Số A N, Phường C, tỉnh Đồng Tháp.)

3. Nguyễn Thị Thanh T5, sinh năm: 1969;

Địa chỉ: Số A, đường T, Phường D, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp. (Số A, đường T, Phường C, tỉnh Đồng Tháp.)

4. Công ty TNHH K (sau đây gọi là "Công ty K");

Địa chỉ: Số C, Quốc lộ C, phường M, TP ., tỉnh Đồng Tháp.(nay Số C, Quốc lộ C, phường M, tỉnh Đồng Tháp)

Đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Thanh T2, sinh năm 1962 – Chủ tịch hội đồng thành viên kiêm giám đốc.

- Người kháng cáo: Ông Phạm Thanh T2 là bị đơn của vụ án.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

***Theo đơn khởi kiện bà Nguyễn Thị Thu T, có người đại diện ủy quyền bà T là ông Thái Quang T1 tại phiên tòa trình bày:***

Ngày 22/12/1998 bà T có nhận chuyển nhượng diện tích đất của ông Nguyễn Thanh P1. Hai bên có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 748 (số thửa cũ 136), tờ bản đồ số 01. Diện tích 84,8m<sup>2</sup> và thửa 749 (số thửa cũ 136) tờ bản đồ số 01, diện tích 442,9m<sup>2</sup> tọa lạc tại phường D, thị xã C, tỉnh Đồng Tháp (nay là phường D, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp).

Bà Nguyễn Thị Thu T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 748, diện tích 84,8m<sup>2</sup> mục đích sử dụng đất thổ và thửa 749, diện tích 442,5m<sup>2</sup> mục đích sử dụng lâu năm cùng tờ bản đồ số 01 trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa M 801989, số vào sổ cấp GCN: 00930QSDĐ/ TI do Ủy ban nhân dân Tỉnh Đ cấp ngày 15/3/1999 do bà Nguyễn Thị Thu T đứng tên, đất tọa lạc tại

phường D, thị xã C, tỉnh Đồng Tháp (nay là phường D, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp).

Tại biên bản đo đạc xác định ranh đất của thửa đất số 748 và 749, cùng tờ bản đồ số 01 từ cạnh giáp ranh được ký xác nhận như sau: Mốc 1 - 2 chiều ngang 5,0m giáp đường T; Mốc 2 - 3 giáp thửa 164 chiều dài 38m với ông Mai Văn H1; Mốc 3 - 4 giáp thửa 165 chiều dài 125m với ông Phạm Thanh T2; Mốc 5 - 1 chiều dài 6m giáp với ông Nguyễn Thanh P1; Mốc 4 - 5 chiều dài 5,3m giáp với mương nước công cộng (nay là đường dal).

Ngày 21/10/2002 Ủy ban nhân dân thị xã C ra Quyết định số 691/QĐ-UB về cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Thu T. Hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00930QSDĐ T1, lý do điều chỉnh diện tích.

Cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 748, diện tích 84,8m<sup>2</sup> mục đích sử dụng đất thổ và thửa 749, diện tích 293,2m<sup>2</sup> mục đích sử dụng lâu năm cùng tờ bản đồ số 01. Tổng diện tích là 378m<sup>2</sup> đất tọa lạc tại Phường D, thị xã C, tỉnh Đồng Tháp (nay là Phường D, thành phố C).

Đến năm 2018 bà T được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 66, tờ bản đồ số 02, diện tích 345,4m<sup>2</sup>; mục đích sử dụng đất ở 84,8m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm 260,6m<sup>2</sup> trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa CP 807850, sổ vào sổ cấp GCN: CS01572 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp ngày 25/12/2018 do hộ bà Nguyễn Thị Thu T đứng tên, đất tọa lạc tại phường D, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Trong quá trình sử dụng đất ông Phạm Thanh T2 có phần diện tích đất giáp đường dal cấp ranh đất của bà T đã thực hiện việc bao chiếm một phần sau đất của bà T với diện tích đất hình cánh bướm chiều ngang 5m chiều dài một cạnh 0 m một cạnh 16.5m diện tích đất lấn chiếm là 41.25m<sup>2</sup> mục đích sử dụng đất lâu năm. Trên đất ông T2 có tráng một phần nền xi măng, cất mái che nhà tiền chế, hàng rào sắt V và các vật dụng chứa trong nhà tiền chế ngoài ra phần đất tranh chấp không có vật kiến trúc cây cối.

Ngày 04/2023 bà T có làm đơn yêu cầu hòa giải gửi đến Ủy ban nhân dân phường D, thành phố C, nhưng hòa giải không thành.

Nay bà T xác ranh đất giữa đất bà T và đất ông T2 là các đoạn thẳng nối giữa các mốc 9, E, B, A. Theo sơ đồ đo đạc ngày 07/11/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố C, tỉnh Đồng Tháp và biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 07/11/2023, ngày 03/10/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

Bà T yêu cầu ông Phạm Thanh T2 di dời tài sản là phần nền xi măng, mái nhà tiền chế, hàng rào sắt V và các vật dụng chứa trong nhà tiền chế, trả lại cho bà T diện tích đất lấn đất lâu năm, thuộc một phần thửa 66, tờ bản đồ số 02, diện tích 345,4m<sup>2</sup>; mục đích sử dụng: Đất ở 84,8 m<sup>2</sup>, đất trồng cây lâu năm 260,6 m<sup>2</sup> trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa CP 807850, sổ vào sổ cấp GCN: CS01572 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 25/12/2018 do hộ bà Nguyễn Thị Thu T đứng tên, đất tọa lạc tại phường D, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Phần diện tích trong phạm vi các mốc 2, D, E, 9 về 2 diện tích 21,9m<sup>2</sup> tại thửa 244 của ông T2 và thửa đất 245 trong phạm vi các mốc D, C, B, E về D diện tích 23,8m<sup>2</sup> là phần đất ông T2 lấn chiếm ranh.

**Theo văn bản ý kiến bị đơn là ông Phạm Thanh T2 có người đại diện là Dương Văn Q trình bày:**

Ông Phạm Thanh T2 có đất tiếp giáp đất bà T tại thửa 244 tờ bản đồ số 6 diện tích 94m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm và thửa 245, tờ bản đồ số 6 diện tích 200m<sup>2</sup> loại đất ở tại đô thị, đất tọa lạc tại Phường D, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp. Nguồn gốc mua của bà T6 năm 1995. Trong quá trình sử dụng đất không có lấn đất của bà T. Hiện trên phần diện tích đất tranh chấp ông T2 có xây dựng một nhà tiền chế xây dựng năm 2021.

Ông T2 xác định diện tích đất tại thửa 244 tờ bản đồ số 6 diện tích 94m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm theo sơ đồ đo đạc trong phạm vi các mốc 2, D, E, 7, 8, 9 về 2. Diện tích đất tại thửa 245, tờ bản đồ số 6 diện tích 200m<sup>2</sup> loại đất ở tại đô thị trong phạm vi các mốc D, C, B, A, 8, 7, E về D.

Nay ông T2 không đồng ý theo yêu cầu của bà T, ông T2 xác định ranh đất giữa ông T2 và đất bà T là các đoạn thẳng nối giữa các mốc A, B, C, D, 2 được thể hiện qua sơ đồ đo đạc ngày 07/11/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố C, tỉnh Đồng Tháp và biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 07/11/2023, ngày 03/10/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

Hiện nay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hai thửa trên ông T2 đang thế chấp tại ngân hàng TMCP T8 (tên cũ Ngân hàng TMCP X )

Ngân hàng yêu cầu công nhận hiệu lực pháp lý đối với hợp đồng thế chấp nhà ở và quyền sử dụng đất để đảm bảo việc thực hiện nghĩa vụ của người khác số 28502013/HDBL/PGBĐT, số công chứng 4151/SCC, quyền 6601 VPCCAID-GD/2013 ngày 19/12/2013 tại Văn phòng C, để bảo đảm thu hồi nợ cho P2, liên quan đến các tài sản là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại các thửa đất: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 244, tờ bản đồ số 6, địa chỉ phường D, thị xã C, tỉnh Đồng Tháp (nay là thành phố C, tỉnh Đồng Tháp) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 313237, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H01369 do UBND thị xã C, tỉnh Đồng Tháp cấp ngày 14/07/2006. Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 245, tờ bản đồ số 6, địa chỉ: phường D, thị xã C, tỉnh Đồng Tháp (nay là thành phố C, tỉnh Đồng Tháp) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 313238, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H 01370 do UBND thị xã C, tỉnh Đồng Tháp cấp ngày 14/07/2006. Ông T2 đồng ý hợp đồng chấp quyền sử dụng đất với Ngân hàng TMCP T8 và phát triển là hợp pháp.

**Ông L người đại diện ủy quyền là ông Thái Q1 trình bày thống nhất theo lời trình bày bà T:** Ông L là chồng bà T, ông L thống nhất theo lời trình bày của bà T. Ông L yêu cầu ông Phạm Thanh T2 di dời tài sản là phần nền xi măng, mái nhà tiền chế, hàng rào sắt V và các vật dụng chứa trong nhà tiền chế, trả lại cho bà T và ông L diện tích đất lấn đất lâu năm thuộc một phần thửa 66, tờ bản đồ số 02, diện tích 345,4m<sup>2</sup>; mục đích sử dụng. Đất ở 84,8m<sup>2</sup>, đất trồng cây lâu năm 260,6m<sup>2</sup> giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa CP 807850, số vào sổ cấp GCN: CS01572 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 25/12/2018 do hộ bà Nguyễn Thị Thu T đứng tên, đất tọa lạc tại phường D, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Nay ông L xác ranh đất giữa đất bà T, ông L và đất ông T2 là các đoạn thẳng nối giữa các mốc A, B, E, 9. Theo sơ đồ đo đạc ngày 07/11/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố C, tỉnh Đồng Tháp và biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 07/11/2023, ngày 03/10/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

Diện tích trong phạm vi các mốc 2, D, E, 9 về 2 diện tích 21,9m<sup>2</sup> tại thửa 244 và thửa đất 245 trong phạm vi các mốc D, C, B, E về D diện tích 23,8m<sup>2</sup> là phần đất ông T2 lấn chiếm ranh.

**Theo Ngân hàng TMCP T8 (tên cũ Ngân hàng TMCP X):** Đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp công nhận hiệu lực pháp lý đối với hợp đồng thế chấp nhà ở và quyền sử dụng đất để đảm bảo việc thực hiện nghĩa vụ của người khác số 285C/ 2013/HĐBL/PGB ĐT, số công chứng 4151/SCC, quyền 6601 VPCCAID-GD/2013 ngày 19/12/2013 tại Văn phòng C, tỉnh Đồng Tháp để bảo đảm thu hồi nợ cho P2, liên quan đến các tài sản là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại các thửa đất:

Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 244, tờ bản đồ số 6, địa chỉ phường D, thị xã C, tỉnh Đồng Tháp (nay là thành phố C, tỉnh Đồng Tháp) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 313237, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H01369 do UBND thị xã C, tỉnh Đồng Tháp cấp ngày 14/07/2006.

Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 245, tờ bản đồ số 6, địa chỉ phường D, thị xã C, tỉnh Đồng Tháp (nay là thành phố C, tỉnh Đồng Tháp) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 313238, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H 01370 do UBND thị xã C, tỉnh Đồng Tháp cấp ngày 14/07/2006.

Toàn bộ các tài sản gắn liền với đất đã, đang hoặc sẽ hình thành, phân giá trị công trình, diện tích cải tạo, đầu tư xây dựng thêm gắn liền với diện tích đất đã thế chấp cũng đều thuộc tài sản thế chấp theo khoản 2, Điều 2 của Hợp đồng thế chấp. Toàn bộ các quyền, lợi ích phát sinh từ quyền sử dụng đất bao gồm nhưng không giới hạn ở hoa lợi, lợi tức quyền nhận tiền đền bù, tiền bồi thường, của hợp đồng thế chấp cũng đều thuộc tài sản thế chấp theo khoản 3, Điều 2 của hợp đồng thế chấp.

\* Tại quyết định của bản án sơ thẩm số: 193/2024/DS-ST ngày 28 tháng 11 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh đã tuyên xử:

[1].Chấp nhận yêu cầu bà Nguyễn Thị Thu T và ông Thái Văn L.

Về ranh giới quyền sử dụng đất giữa thửa đất số 66 tờ bản đồ số 02 của hộ bà Nguyễn Thị Thu T với thửa đất số 244, 245 tờ bản đồ số 06 của ông Phạm Thanh T2 là đường nối các mốc 9, E, B, A. Ông Phạm Thanh T2 có trách nhiệm di dời tài sản là phần nền xi măng, mái nhà tiền chế, hàng rào sắt V, nhà tạm và các vật dụng chứa trong nhà tiền chế, trả lại cho bà Nguyễn Thị Thu T diện tích đất lấn trong phạm vi các mốc 2, D, E, 9 về 2 diện tích 21,9m<sup>2</sup> tại thửa đất 244 tờ bản đồ số 06

và trong phạm vi các mốc D, C, B, E về D diện tích 23,8m<sup>2</sup> tại thửa đất 245 tờ bản đồ số 06 ( Được thể hiện qua sơ đồ đo đạc ngày 07/11/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

[2].Buộc ông Phạm Thanh T2 di dời tài sản là phần nền xi măng, mái nhà tiền chế, hàng rào sắt V, nhà tạm và các vật dụng chứa trong nhà tiền chế, trả lại cho bà bà Nguyễn Thị Thu T và ông Thái Văn L trong phạm vi các mốc 2, D, E, 9 về 2 diện tích 21,9m<sup>2</sup>, tại thửa đất 244 tờ bản đồ số 06 và trong phạm vi các mốc D, C, B, E về D diện tích 23,8m<sup>2</sup> ,tại thửa đất 245 tờ bản đồ số 06.

Ranh giới giữa các bên được xác định từ không gian và lòng đất theo chiều thẳng đứng từ ranh giới của thửa đất phù hợp với quy định của pháp luật và không làm ảnh hưởng đến việc sử dụng đất của người khác.

Toàn bộ diện tích đất tranh chấp thể hiện qua sơ đồ đo đạc ngày 07/11/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố C, tỉnh Đồng Tháp và biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 07/11/2023, ngày 03/10/2024 của Toà án nhân dân thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

[3].Chấp nhận yêu cầu Ngân hàng TMCP T8 ( tên củ Ngân hàng TMCP X ) Công nhận hiệu lực pháp lý đối với hợp đồng thế chấp nhà ở và quyền sử dụng đất để đảm bảo việc thực hiện nghĩa vụ của người khác số 285C/2013/HĐBL/PGB\_ĐT ngày 19/12/2013, số công chứng 4151/SCC, quyền 6601 VPCCAID-GD/2013 ngày 19/12/2013 tại Văn phòng C, tỉnh Đồng Tháp để bảo đảm thu hồi nợ cho P2, liên quan đến các tài sản là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại các thửa đất.

Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 244, tờ bản đồ số 6, địa chỉ phường D, thị xã C, tỉnh Đồng Tháp (nay là thành phố C, tỉnh Đồng Tháp) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 313237, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H01369 do UBND thị xã C, tỉnh Đồng Tháp cấp ngày 14/07/2006.

Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 245, tờ bản đồ số 6, địa chỉ phường D, thị xã C, tỉnh Đồng Tháp (nay là thành phố C, tỉnh Đồng Tháp) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 313238, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H 01370 do UBND thị xã C, tỉnh Đồng Tháp cấp ngày 14/07/2006.

[4].Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Phạm Thanh T2 phải chịu án là 600.000 đồng.

H2 lại tiền tạm ứng án phí cho bà Nguyễn Thị Thu T số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số 0012503 ngày 28/5/2023.

H2 lại tiền tạm ứng án phí cho ông Thái Văn L số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số 0000236 ngày 02/01/2024.

H2 lại tiền tạm ứng án phí cho Ngân hàng TMCP T8 (tên củ Ngân hàng TMCP X ) số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số 0009707 ngày 03/5/2024.

[5].Chi phí xem xét thẩm định và định giá là 11.455.640 đồng, ông Phạm Thanh T2 phải chịu, bà Nguyễn Thị Thu T đã nộp tạm ứng và chi xong ông Phạm Thanh T2 có trách nhiệm trả lại cho bà Nguyễn Thị Thu T số tiền 11.455.640 đồng.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 06/12/2024, ông Phạm Thanh T2 kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thu T.

Tại phiên tòa phúc thẩm;

+ Ông Phạm Thanh T2 vẫn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo.

+ Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến: Xét kháng cáo của ông Phạm Thanh T2 là có một phần căn cứ; nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của ông Phạm Thanh T2 sửa một phần bản án sơ thẩm.

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

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Xét kháng cáo của ông Phạm Thanh T2, Hội đồng xét xử xét thấy:

Nguồn gốc đất của bà T là nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Thanh P1 vào ngày 22/12/1998; gồm thửa 748 (số thửa cũ 136), tờ bản đồ số 01, diện tích 84,8m<sup>2</sup> và thửa 749 (số thửa cũ 136) tờ bản đồ số 01, diện tích 442,9m<sup>2</sup>. Đất của ông T2 có nguồn gốc là nhận chuyển nhượng của bà T6 vào năm 1995 thuộc thửa 244, tờ bản đồ số 6, diện tích 94m<sup>2</sup> và thửa 245, tờ bản đồ số 6, diện tích 200m<sup>2</sup>.

Trong quá trình sử dụng đất, phía bà T đã được cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng nhiều lần, trong đó, ngày 21/10/2002 Ủy ban nhân dân thị xã C ra Quyết định số 691/QĐ-UB về cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T, lý do điều chỉnh diện tích và khi cấp đổi có đo đạc thực tế, có ông T2 có ký giáp ranh. Theo đó, diện tích đất được cấp lại cho bà T tại thửa 748 vẫn là 84,8m<sup>2</sup> đất ở và thửa 749 diện tích còn là 293,2m<sup>2</sup> (mục đích sử dụng lâu năm). Đến năm 2018 bà T được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thành thửa 66, tờ bản đồ số 02, tổng diện tích là 345,4m<sup>2</sup>, trong đó diện tích đất ở vẫn là 84,8m<sup>2</sup> và còn lại là đất trồng cây lâu năm diện tích là 260,6m<sup>2</sup>, theo đó có điều chỉnh ít hơn phần diện tích đất trồng cây lâu năm, nhưng tại vị trí và ranh giới tiếp với đất ông T2 là không có thay đổi.

Mặt khác, qua đối chiếu theo sơ đồ đo đạc ngày 07/11/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố C với diện tích và vị trí đất của bà T được cấp đổi lần cuối cùng thì cho thấy ranh giới theo yêu cầu bà T, là các mốc 9, E, B, A là phù hợp. Ngoài ra, về hiện trạng thì ranh giới theo yêu cầu của bà T là từ mốc 9, E, B, A có hiện trạng là vách tường nhà cố định của ông T2, nên việc xác định ranh của bà T là hoàn toàn phù hợp thực tế.

Còn việc phía ông T2 cho rằng ông không có lần chiếm qua đất của bà T và cho rằng vách tường của ông xây là chưa đến vị trí ranh đất giữa hai bên và ranh

đất giữa hai bên có trụ đá để xác định, nhưng ông T2 không có chứng gì để chứng minh những nội dung này, mà chỉ có trụ hàng rào là mốc 2, tuy nhiên đây lại là trụ ranh giữa đất của bà H3 với của bà T. Ngoài ra, ông T2 cho rằng nền xi măng và mái che do ông xây dựng trước năm 2018, nhưng thực tế cuối năm 2018 khi bà T tiến hành đo đạc thực tế để cấp đổi giấy chứng nhận thì ông T2 chưa có xây dựng và cũng không có phát sinh tranh chấp.

Ông T2 yêu cầu xác định ranh theo các mốc A- B – C – D - 2 là ranh đất của ông nhưng theo sơ đồ tiếp biên ngày 21/8/2025 thì ranh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T2 theo các mốc B', D' – G – F – 9

Đối với bà T yêu cầu xác định ranh đất theo các mốc A – B – E – 9 – 2 nhưng theo sơ đồ tiếp biên ngày 21/8/2025 thì ranh cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho bà T theo các mốc A' – E' – H như vậy phần đất được cấp giấy bị chồng lấn là A' - B' – D' – G – F – 9 – H – E' – A' nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định ranh đất từ mốc 9 – E – B - A theo sơ đồ ngày 07/11/2023 là phù hợp.

Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử chấp nhận yêu cầu xác định ranh giới quyền sử dụng đất của bà T, ông L (chồng bà T), xác định ranh giới giữa đất của bà T, ông L thuộc thửa 66, tờ bản đồ số 02 với đất của ông T2 thuộc thửa 244 và 245, tờ bản đồ số 6, là các đoạn thẳng nối các mốc 9, E, B, A; đồng thời buộc ông T2 phải tháo dỡ, di dời tài sản gồm phần nền xi măng, mái nhà tiền chế, hàng rào và các vật dụng chứa trong nhà tiền chế, để trả lại diện tích đất lấn chiếm cho chị T, trong phạm vi các mốc 2, D, E, 9 về 2 diện tích 21,9m<sup>2</sup>; thửa đất 245 trong phạm vi các mốc D, C, B, E về D, diện tích 23,8m<sup>2</sup> là có căn cứ, phù hợp pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Phạm Thanh T2 cũng không xuất trình được tài liệu, chứng cứ nào khác để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là có căn cứ, nên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh T2, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[2] Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu về việc tuân thủ pháp luật từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự đều thực hiện đúng quy định của pháp luật và không có kiến nghị. Về nội dung vụ án, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp đề xuất hướng giải quyết là chia đôi phần diện tích đất tranh chấp; chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Phạm Thanh T2, Sửa một phần bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh (nay Tòa án nhân dân – Khu vực 6 – Đồng Tháp). Hội đồng xét xử xét thấy đề nghị trên là có một phần căn cứ, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên chấp nhận một phần.

[3] Về án phí phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm được giữ nguyên nên ông Phạm Thanh T2 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 26, 31 Luật Đất đai năm 2024; các Điều 175, 317, 318, 319 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

- Không chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Thanh T2.
- Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 193/2024/DS-ST ngày 28 tháng 11 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh.

**1. Chấp nhận yêu cầu bà Nguyễn Thị Thu T và ông Thái Văn L.**

Về ranh giới quyền sử dụng đất giữa thửa đất số 66 tờ bản đồ số 02 của hộ bà Nguyễn Thị Thu T với thửa đất số 244, 245 tờ bản đồ số 06 của ông Phạm Thanh T2 là đường nối các mốc 9, E, B, A. Ông Phạm Thanh T2 có trách nhiệm di dời tài sản là phần nền xi măng, mái nhà tiền chế, hàng rào sắt V, nhà tạm và các vật dụng chứa trong nhà tiền chế, trả lại cho bà Nguyễn Thị Thu T diện tích đất lấn trong phạm vi các mốc 2, D, E, 9 về 2 diện tích 21,9m<sup>2</sup> tại thửa đất 244 tờ bản đồ số 06 và trong phạm vi các mốc D, C, B, E về D diện tích 23,8m<sup>2</sup> tại thửa đất 245 tờ bản đồ số 06 (Được thể hiện qua sơ đồ đo đạc ngày 07/11/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố C, tỉnh Đồng Tháp).

**2. Buộc ông Phạm Thanh T2 di dời tài sản là phần nền xi măng, mái nhà tiền chế, hàng rào sắt V, nhà tạm và các vật dụng chứa trong nhà tiền chế, trả lại cho bà Nguyễn Thị Thu T và ông Thái Văn L trong phạm vi các mốc 2, D, E, 9 về 2 diện tích 21,9m<sup>2</sup>, tại thửa đất 244 tờ bản đồ số 06 và trong phạm vi các mốc D, C, B, E về D diện tích 23,8m<sup>2</sup>, tại thửa đất 245 tờ bản đồ số 06.**

Ranh giới giữa các bên được xác định từ không gian và lòng đất theo chiều thẳng đứng từ ranh giới của thửa đất phù hợp với quy định của pháp luật và không làm ảnh hưởng đến việc sử dụng đất của người khác.

Toàn bộ diện tích đất tranh chấp thể hiện qua sơ đồ đo đạc ngày 07/11/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố C, tỉnh Đồng Tháp (nay Chi nhánh Văn phòng Đ1) và biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 07/11/2023, ngày 03/10/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp (nay Tòa án Khu vực 6 – Đồng Tháp).

**3. Chấp nhận yêu cầu Ngân hàng TMCP T8 (tên cũ Ngân hàng TMCP X) Công nhận hiệu lực pháp lý đối với hợp đồng thế chấp nhà ở và quyền sử dụng đất để đảm bảo việc thực hiện nghĩa vụ của người khác số 285C/2013/HĐBL/PGB\_ĐT ngày 19/12/2013, số công chứng 4151/SCC, quyền 6601 VPCCAID-GD/2013 ngày 19/12/2013 tại Văn phòng C, tỉnh Đồng Tháp để bảo đảm thu hồi nợ cho P2, liên quan đến các tài sản là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại các thửa đất.**

Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 244, tờ bản đồ số 6, địa chỉ phường D, thị xã C, tỉnh Đồng Tháp (nay là thành phố C, tỉnh Đồng Tháp) theo giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất số AE 313237, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H01369 do UBND thị xã C, tỉnh Đồng Tháp cấp ngày 14/07/2006.

Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 245, tờ bản đồ số 6, địa chỉ phường D, thị xã C, tỉnh Đồng Tháp (nay là thành phố C, tỉnh Đồng Tháp) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 313238, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H 01370 do UBND thị xã C, tỉnh Đồng Tháp cấp ngày 14/07/2006.

**4. Về án phí sơ thẩm:** Ông Phạm Thanh T2 phải chịu án là 600.000 đồng.

H2 lại tiền tạm ứng án phí cho bà Nguyễn Thị Thu T số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số 0012503 ngày 28/5/2023.

H2 lại tiền tạm ứng án phí cho ông Thái Văn L số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số 0000236 ngày 02/01/2024.

H2 lại tiền tạm ứng án phí cho Ngân hàng TMCP T8 (tên cũ Ngân hàng TMCP X) số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số 0009707 ngày 03/5/2024.

**5. Chi phí xem xét thẩm định và định giá** là 11.455.640 đồng, ông Phạm Thanh T2 phải chịu, bà Nguyễn Thị Thu T đã nộp tạm ứng và chi xong ông Phạm Thanh T2 có trách nhiệm trả lại cho bà Nguyễn Thị Thu T số tiền 11.455.640 đồng.

**6. Về án phí phúc thẩm:** Ông Phạm Thanh T2 phải chịu 300.000 đồng tiền án phí phúc thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng mà ông đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0013150 ngày 16/12/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cao Lãnh (nay phòng Thi hành án dân sự Khu vực 6 – Đồng Tháp) (đã nộp xong).

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

**Nơi nhận:**

- Phòng KTNV & THA Tỉnh;
- VKSND Tỉnh;
- TAND Khu vực 6 – Đồng Tháp;
- Phòng THADS Khu vực 6 – Đồng Tháp;
- Dương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS.

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

**Nguyễn Huỳnh Thị Hương Thủy**