

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 763/2025/DS-PT

Ngày: 30 - 9 - 2025

V/v tranh chấp "quyền sử dụng đất"

**NHÂN DANH QUỐC 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 Lâm Ngọc Tuyền.

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Hồng Tâm;

Bà Nguyễn Ái Doan.

- Thư ký phiên tòa: Ông Âu Lâm Trường - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa: Bà Hà Thúy Thảo - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 232/2025/TLPT-DS ngày 05 tháng 6 năm 2025 về tranh chấp "quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2025/DS-ST ngày 21 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân thị xã Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 4 - tỉnh Đồng Tháp) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 919/2025/QĐ-PT ngày 24 tháng 6 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông **Hồ Minh T**, sinh năm 1984 (có mặt);

2. Bà **Nguyễn Thị T1**, sinh năm 1983 (có mặt);

Cùng địa chỉ: ấp T, xã T, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

(Nay là: khu phố T, Phường T, tỉnh Đồng Tháp)

- Bị đơn: Bà **Trần Thị Thủy N**, sinh năm 1973 (có mặt);

HKTT: ấp T, xã T, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

Nơi ở hiện nay: khu phố B, thị trấn B, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

(Nay là: ấp B, xã B, tỉnh Đồng Tháp)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông **Huỳnh Thiện T2**, sinh năm 1974 (có mặt);

Địa chỉ: khu phố B, thị trấn B, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

(Nay là: ấp B, xã B, tỉnh Đồng Tháp)

3. Người kháng cáo: Bị đơn - bà Trần Thị Thủy N.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo án sơ thẩm:

**** Tại đơn khởi kiện ngày 19/12/2022, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn ông Hồ Minh T trình bày:***

Ông Hồ Minh T và bà Nguyễn Thị T1 có quyền sử dụng thửa đất số 06, tờ bản đồ 04, diện tích 1.990,4m², địa chỉ ấp T, xã T, thị xã C, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH00613 do UBND huyện C cấp vào ngày 06/3/2014 cấp cho ông Hồ Minh T, bà Nguyễn Thị T1.

Nguồn gốc của thửa đất trên là do ông nhận chuyển nhượng, nhưng khi nhận đất thì ông không yêu cầu đo đạc xác định ranh giới đất.

Giáp ranh với thửa đất nêu trên là thửa đất số 185, tờ bản đồ 01, diện tích 2.627,7m² địa chỉ ấp T, xã T, thị xã C, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH00613 do UBND huyện C cấp vào ngày 06/3/2014 cấp cho bà Trần Thị Thủy N. Năm 2017, ông và bà T1 cải tạo đất lên vườn trồng mít thì có dựng tạm trụ đá, kéo rào lưới B40 để bảo vệ cây trồng.

Đầu tháng 12/2022, ông có đăng ký đo đạc lại thửa đất, đồng thời xác định ranh đất. Trong quá trình đo đạc thì phát hiện khi dựng hàng rào lưới B40 ông và bà xác định sai ranh giới với phần đất bà N. Ông có báo với bà N về việc này và nhờ bà N đến để xác định ranh, ký giáp ranh nhưng bà N không đến và không đồng ý ký giáp ranh bà N yêu cầu xác định ranh giới đất theo hàng rào đã dựng nên hai bên phát sinh tranh chấp.

Ngày 15/12/2022 Ủy ban nhân dân xã T, thị xã C, tỉnh Tiền Giang có tiến hành hòa giải tranh chấp nhưng không thành.

Theo đơn khởi kiện đề ngày 19/12/2022 của nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc bà Trần Thị Thủy N trả lại cho ông và bà T1 phần đất lấn chiếm có diện tích 191m² (ngang 2,68m, dài 71,45 m) thuộc thửa đất số 06, tờ bản đồ 04, diện tích 1.990,4m², địa chỉ ấp T, xã T, thị xã C, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH00613 do UBND huyện C cấp vào ngày 06/3/2014 cấp cho ông Hồ Minh T, bà Nguyễn Thị T1.

Nhưng nay nguyên đơn xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với phần diện tích đất 95.8m². Tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết:

Buộc bà Trần Thị Thủy N trả lại cho ông và bà T1 phần đất lấn chiếm có diện tích 95,2m² (theo kết quả đo đạc ngày 14/8/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã C, tỉnh Tiền Giang) thuộc thửa đất số 06, tờ bản đồ 04, diện tích 1.990,4m², địa chỉ ấp T, xã T, thị xã C, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH00613 do UBND huyện C cấp vào ngày 06/3/2014 cấp cho ông Hồ Minh T, bà Nguyễn Thị T1.

Ông không đồng ý yêu cầu phản tố của bị đơn bà N.

Đối với kết quả xem xét thẩm định, định giá và đo đạc ngày 26/7/2023 thì ông thống nhất và không có ý kiến hay yêu cầu gì.

Ông tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định, định giá, đo đạc, ông không yêu cầu bị đơn hoàn trả lại.

Ông tự nguyện hỗ trợ chi phí di dời hàng rào kết cấu trụ bê tông cốt thép, lưới B40, diện tích 16,2m² cho bị đơn bà Trần Thị Thủy N với số tiền là 7.938.000 đồng.

**** Tại đơn khởi kiện ngày 19/12/2022 trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn bà Nguyễn Thị T1 trình bày:***

Bà thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn ông Hồ Minh T. Bà không có ý kiến trình bày hay yêu cầu gì khác.

**** Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn bà Trần Thị Thủy N trình bày:***

Bà Trần Thị Thủy N có quyền sử dụng thửa đất số 185, tờ bản đồ 01, diện tích 2.627,7m² địa chỉ ấp T, xã T, thị xã C, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CS00056 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp vào ngày 31/12/2015 cấp cho bà Trần Thị Thủy N.

Nguồn gốc thửa đất 185 là do bà N nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1966, địa chỉ ấp T, xã T, thị xã C, tỉnh Tiền Giang vào năm 2015.

Tuy nhiên, khi nhận chuyển nhượng đất thì bà N không đo đạc lại thửa đất số 185 do trước đó phần đất này đã được đo đạc 02 lần vào các năm 2000 và năm 2006.

Giáp ranh với thửa đất của bà N là thửa đất số 06, tờ bản đồ 04, diện tích 1.990,4m², địa chỉ ấp T, xã T, thị xã C, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH00613 do UBND huyện C cấp vào ngày 06/3/2014 cấp cho ông Hồ Minh T, bà Nguyễn Thị T1. Từ trước đến nay ranh giới đất giữa hai bên được xác định là bờ ranh, người nữa bờ và bà N đã cắm ba trụ đá để xác định ranh vào năm 2015 khi bà N nhận chuyển nhượng từ ông Đ việc cắm ba trụ đá này do bà N tự cắm căn cứ theo bờ ranh giữa hai thửa đất. Đến năm 2016 cha

của ông T có đến liên hệ với bà N để làm bờ rào, thì bà có trả lời là cứ căn cứ theo 03 trụ đá đó để làm hàng rào. Sau đó cha của ông T về làm hàng rào theo ba trụ đá nêu trên.

Đến khoảng 12/2022 thì gia đình ông T có đo đạc lại thửa đất 06 và liên hệ với chồng của bà N để nhờ bà N xác định ranh và ký giáp ranh. Tuy nhiên phía gia đình ông T cho rằng phần diện tích đất của ông T được cấp theo giấy là phải bao gồm phần diện tích khoảng hơn 2m trong phần đất của bà N nên bà N không đồng ý ký giáp ranh.

Nay đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bà N không đồng ý vì bà không lấn chiếm đất của ông T mà bà sử dụng đất ổn định theo ranh đất từ trước tới giờ. Bà N có yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Công nhận phần đất tranh chấp có diện tích 95,2m² địa chỉ ấp T, xã T, thị xã C, tỉnh Tiền Giang là thuộc quyền sử dụng của bà N.

- Bà N được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất tranh chấp có diện tích 95,2m² tọa lạc ấp T, xã T, thị xã C tỉnh Tiền Giang.

Đối với kết quả xem xét thẩm định, định giá và đo đạc ngày 26/7/2023 thì bà thống nhất và không có ý kiến hay yêu cầu gì.

**** Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Thiện T2 trình bày:***

Ông thống nhất với toàn bộ lời trình bày và yêu cầu khởi kiện phản tố của bà N. Ông không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2025/DS-ST ngày 21 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân thị xã Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang đã căn cứ Điều 147, Điều 157, Điều 217, Điều 227, Điều 228, Điều 244, Điều 271, Điều 272, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ Điều 164, Điều 166 Bộ luật Dân sự; Căn cứ Điều 100, Điều 166, khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai; Căn cứ Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Về dân sự:

- Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hồ Minh T, bà Nguyễn Kim T3 đối với phần diện tích đất 95,8 m².

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Buộc bị đơn bà Trần Thị Thủy N phải tháo dỡ di dời hàng rào trả lại phần diện tích 95,2 m² địa chỉ tại ấp T, xã T, thị xã C, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH00613 do UBND huyện C cấp vào ngày 06/3/2014

cấp cho ông Hồ Minh T, bà Nguyễn Thị T1 cho ông Hồ Minh T và bà Nguyễn Kim T3. Có tứ cận như sau:

- + Phía Bắc giáp phần đất của bà Trần Thị Thủy N.
- + Phía Tây giáp phần đất của bà Trần Thị Thủy N.
- + Phía Đông giáp đường nhựa công cộng.
- + Phía Nam giáp phần đất của ông Hồ Minh T.

(Có kèm theo sơ đồ bản vẽ của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã C, tỉnh Tiền Giang lập ngày 14/8/2023).

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Trần Thị Thủy N về yêu cầu: Công nhận phần đất tranh chấp có diện tích 95,2 m² địa chỉ ấp T, xã T, thị xã C, tỉnh Tiền Giang là thuộc quyền sử dụng của bà N. Bà N được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất tranh chấp có diện tích 95,2 m² tọa lạc ấp T, xã T, thị xã C tỉnh Tiền Giang.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng, án phí, về thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

- Ngày 03 tháng 4 năm 2025, bị đơn Trần Thị Thủy N có đơn kháng cáo Bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét chấp nhận yêu cầu phản tố của bà. Công nhận phần đất tranh chấp có diện tích 95,2 m² địa chỉ ấp T, xã T, thị xã C, tỉnh Tiền Giang là thuộc quyền sử dụng của bà N. Bà N được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất tranh chấp có diện tích 95,2m² tọa lạc ấp T, xã T, thị xã C tỉnh Tiền Giang.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố và yêu cầu kháng cáo. Hai bên đương sự không thỏa thuận được với nhau việc giải quyết vụ án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm đảm bảo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung tranh chấp: tại phiên tòa phúc thẩm hai bên đương sự thống nhất phần diện tích đất tranh chấp theo kết quả đo đạc ngày 18/9/2025, tranh chấp theo tài liệu chứng cứ thể hiện nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T. Bà N kháng cáo cho rằng đất tranh chấp là thuộc quyền sử dụng của bị đơn nhưng không cung cấp được tài liệu chứng cứ nào mới để chứng minh. Đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo, tuy nhiên do diện tích đo đạc lại giảm do đó đề nghị sửa một phần án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu trong hồ sơ vụ án đã được tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của các bên đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn, thì đây là vụ án “Tranh chấp quyền sử dụng đất” và phần đất tranh chấp tọa lạc ấp T, xã T, thị xã C, tỉnh Tiền Giang. Căn cứ vào quy định tại khoản 2 Điều 26, Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Cai Lậy.

[2] Đơn kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị Thủy N đúng quy định tại Điều 272 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung: Ngày 03 tháng 4 năm 2025, bị đơn Trần Thị Thủy N có đơn kháng cáo Bản sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét chấp nhận yêu cầu phản tố của bà. Công nhận phần đất tranh chấp có diện tích 95,2m² địa chỉ ấp T, xã T, thị xã C, tỉnh Tiền Giang là thuộc quyền sử dụng của bà N. Bà N được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất tranh chấp có diện tích 95,2m² tọa lạc ấp T, xã T, thị xã C tỉnh Tiền Giang.

[4] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị Thủy N.

Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hồ Minh T, bà Nguyễn Thị T1, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Trần Thị Thủy N với những căn cứ sau:

Xét tính pháp lý của các thửa đất: Thửa đất số 06, tờ bản đồ 04, diện tích 1.990,4m², địa chỉ ấp T, xã T, thị xã C, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH00613 do UBND huyện C cấp vào ngày 06/3/2014 cấp cho ông Hồ Minh T, bà Nguyễn Thị T1. Thửa đất số 185, tờ bản đồ 01, diện tích 2.627,7m² địa chỉ ấp T, xã T, thị xã C, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CS00056 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp vào ngày 31/12/2015 cấp cho bà Trần Thị Thủy N. Thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất nêu trên theo trình tự, thủ tục do Luật đất đai quy định, nên được pháp luật bảo vệ.

Căn cứ biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ; Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất, mảnh trích đo địa chính, phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất lập ngày 14/8/2023 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã C, tỉnh Tiền Giang cung cấp, có cơ sở xác định diện tích đất tranh chấp trong vụ án này là 95,2m² đất (thể hiện từ các điểm 1-16-17-18 trong Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 14/8/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã C, tỉnh Tiền Giang) .

Trong giai đoạn xét xử phúc thẩm bị đơn bà Trần Thị Thủy N có yêu cầu đo đạc lại đất tranh chấp. Theo phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất lập ngày 18/9/2025 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã C, tỉnh Tiền Giang cung cấp, phần diện tích hiện đang tranh chấp theo hai bên xác định 77,5m².

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn thống nhất diện tích đất tranh chấp theo kết quả đo đạc ngày 18/9/2025 và chỉ yêu cầu giải quyết buộc bị đơn trả lại diện tích 77,5m².

Thửa 185 của bà N theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 31/12/2015 cấp cho bà Trần Thị Thủy N và bản đồ chính quy thì cạnh hướng Đông là 29,47m, theo sơ đồ đo đạc ngày 18/9/2025 đất bà N ở cạnh hướng Đông là 29,47m đúng với diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bản đồ chính quy, chưa tính phần tranh chấp, nếu cộng phần tranh chấp 2,67, thì đất bà N cạnh hướng Đông là 32,14m dư so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Thửa đất số 06 của ông T theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 06/3/2014 cấp cho ông Hồ Minh T, bà Nguyễn Thị T1 và bản đồ chính quy thì cạnh hướng Đông là 31,66m, theo sơ đồ đo đạc ngày 18/9/2025 đất ông T ở cạnh hướng Đông là 30,9m chưa tính phần tranh chấp, nếu cộng phần tranh chấp 2,67m, thì đất ông T cạnh hướng Đông là 33,57m dư so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên trong chiều dài ông T chỉ có 1,92m là nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn X, nếu trừ 1,92m lần của ông X thì đất ông T còn là 31,65m đúng với diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bản đồ chính quy.

Xét diện tích đất tranh chấp và ranh giới giữa hai thửa đất: Phần diện tích 77,5m² đất đang tranh chấp được thể hiện tại mảnh trích đo địa chính và phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã C, tỉnh Tiền Giang lập ngày 18/9/2025 là phần diện tích được đo đạc theo sự chỉ dẫn ranh mốc của các bên đương sự về diện tích đất tranh chấp và diện tích được cấp giấy chứng nhận QSDĐ thì phần diện tích tranh chấp 77,5m² mà bị đơn bà N đang sử dụng nằm trong phần diện tích của thửa đất số 06, tờ bản đồ 04, diện tích 1.990,4m², địa chỉ ấp T, xã T, thị xã C, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH00613 do UBND huyện C cấp vào ngày 06/3/2014 cấp cho ông Hồ Minh T, bà Nguyễn Thị T1. Xét về hình thể thửa đất số 06 và thửa đất số 185 được thể hiện tại Giấy chứng quyền sử dụng đất và bản đồ giải thửa do cơ quan quản lý đất đai cung cấp thì tứ cạnh của hai thửa đất số 06 và 185 cũng như cạnh là ranh giới giữa hai thửa đất đều thể hiện thống nhất.

Bị đơn cho rằng bị đơn không lấn chiếm đất của nguyên đơn mà nguồn gốc đất của thửa đất 185 trước khi bị đơn mua của ông Đ có diện tích hơn 3.000m² khi nhận chuyển nhượng đất từ ông Đ thì bị đơn cũng không yêu cầu cơ quan có thẩm quyền tiến hành đo đạc lại thửa đất để xác định lại ranh đất và diện tích đất

chuyển nhượng mà bị đơn sử dụng đất căn cứ vào việc ông Đ chỉ ranh và bị đơn tự cắm trụ ranh sử dụng từ năm 2015 cho đến nay. Xét thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 02947, quyền số 02/2015 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/9/2015 thể hiện diện tích của thửa đất số 185 là 2.627,7m² phù hợp với diện tích đất thể hiện trong giấy chứng nhận quyền sử dụng, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CS00056 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp vào ngày 31/12/2015 cho bà Trần Thị Thủy N, sau khi được cấp giấy thì cũng không có ai có ý kiến khiếu nại gì. Bên cạnh đó, diện tích đo đạc thực tế của nguyên đơn và bị đơn thì phần diện tích đất của bị đơn thực tế sử dụng dư so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp và phần diện tích bị dư của bị đơn nằm trong thửa đất số 06, tờ bản đồ 04, diện tích 1.990,4m², địa chỉ ấp T, xã T, thị xã C, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH00613 do UBND huyện C cấp vào ngày 06/3/2014 cấp cho ông Hồ Minh T, bà Nguyễn Thị T1.

Bà N cho rằng vào năm 2016 cha của ông T có xác định ranh để làm hàng rào là ba trụ đá, do đó theo quy định tại luật dân sự thì các bên đã thống nhất ranh, phần tranh chấp là thuộc quyền sử dụng của bà. Theo quy định tại Điều 175 Bộ luật dân sự ranh giới giữa các bất động sản liền kề được xác định theo thỏa thuận, cha của ông T không phải là chủ sở hữu của bất động sản liền kề, ông T mới là chủ sở hữu bất động sản liền kề với bà N, tuy nhiên ông T không có ý kiến nào là thống nhất ranh giữa ông với bà N là ba trụ đá như bà N trình bày. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận.

Xét, yêu cầu phản tố của bị đơn: Hội đồng xét xử xét thấy, căn cứ vào biên bản lấy lời khai của ông Nguyễn Văn Đ ngày 14/02/2025, ông Đ trình bày “...Ông có chuyển nhượng 02 thửa đất tại ấp T, xã T, thị xã C, tỉnh Tiền Giang cho bà Trần Thị Thủy N vào khoảng năm 2015, 2016, thời gian cụ thể ông không nhớ rõ. Một thửa là ông có được do nhận chuyển nhượng từ bà N1 vào năm 2000, diện tích khoảng hai ngàn mấy mét vuông, đất trồng lúa. Đến năm 2006, bà N1 làm thủ tục sang tên cho ông thêm ba trăm mấy mét vuông, đất trồng cây lâu năm, thửa này sát bên thửa đầu ông nhận chuyển nhượng năm 2000....”, ông Đ cũng trình bày “...Đối với thửa thứ nhất, diện tích hai ngàn sáu trăm mấy mét vuông đất trồng lúa, thửa đất này giáp với đất của ông T hiện nay do ông nhận chuyển nhượng từ bà Tô Thị N1 vào năm 2000. Ban đầu ông thỏa thuận nhận chuyển nhượng là 3.000m² nhưng khi đo đạc vào năm 2006 thì phát hiện ra chỉ có hai ngàn sáu trăm mấy mét vuông, nên bà N1 mới đồng ý sang tên cho ông thêm ba trăm mấy mét vuông, đất trồng cây lâu năm (thửa thứ hai). Đến khoảng năm 2015, 2016 thì ông chuyển nhượng 02 thửa đất này cho bà N.”; “...Phần đất mà nguyên đơn và bị đơn đang tranh chấp thuộc phần đất trồng lúa (thửa thứ nhất ông mua năm 2000), không thuộc thửa trồng cây lâu năm (thửa thứ hai)..”. Căn cứ theo lời khai của ông Đ thì thửa đất 185, tờ bản đồ 01, diện tích 2.627,7m² địa chỉ ấp T, xã T, thị xã C, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với

đất cấp cho bà Trần Thị Thủy N thời điểm ông Đ chuyển nhượng cho bà N thì thửa đất cũng có diện tích khoảng 2.627,7m². Do đó, yêu cầu khởi kiện phản tố của bà N yêu cầu: Công nhận phần đất tranh chấp có diện tích 95,2m² địa chỉ ấp T, xã T, thị xã C, tỉnh Tiền Giang là thuộc quyền sử dụng của bà N. Bà N được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất tranh chấp có diện tích 95,2m² tọa lạc ấp T, xã T, thị xã C tỉnh Tiền Giang là không có cơ sở để chấp nhận.

Xét thấy, cấp sơ thẩm đã xét xử phù hợp theo qui định của pháp luật và tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn bà N kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào mới ngoài những tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án, nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà N.

Tuy nhiên tại phiên tòa phúc thẩm ông T xác định chỉ yêu cầu trả diện tích đất tranh chấp là 77,5m² theo như sơ đồ đo đạc ngày 18/9/2025, do đó Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng buộc bà N chỉ trả diện tích đất tranh chấp là 77,5m².

[5] Các phần khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên phát sinh hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[6] Ý kiến đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phù hợp với nhận định trên của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[7] Về án phí: bị đơn bà Trần Thị Thủy N không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, 309 Bộ luật tố tụng dân sự.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị Thủy N.

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 20/2025/DS-ST ngày 21 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân thị xã Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang (nay là Tòa án nhân dân khu vực 4 – tỉnh Đồng Tháp).

- Căn cứ Điều 147, Điều 157, Điều 217, Điều 227, Điều 228, Điều 244, Điều 271, Điều 272, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 164, Điều 166 Bộ luật Dân sự;

- Căn cứ Điều 100, Điều 166, khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai;

- Căn cứ Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Về dân sự:

- Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hồ Minh T, bà Nguyễn Kim T3 đối với phần diện tích đất 95,8m².

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Buộc bị đơn bà Trần Thị Thủy N phải tháo dỡ di dời hàng rào trả lại phần diện tích 77,5m² địa chỉ tại ấp T, xã T, thị xã C, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH00613 do UBND huyện C cấp vào ngày 06/3/2014 cấp cho ông Hồ Minh T, bà Nguyễn Thị T1 cho ông Hồ Minh T và bà Nguyễn Kim T3. Có tứ cận như sau:

- + Phía Bắc giáp phần đất của bà Trần Thị Thủy N.
- + Phía Tây giáp phần đất của bà Trần Thị Thủy N.
- + Phía Đông giáp đường nhựa công cộng.
- + Phía Nam giáp phần đất của ông Hồ Minh T.

(Có kèm theo sơ đồ bản vẽ của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã C, tỉnh Tiền Giang lập ngày 18/9/2025).

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Trần Thị Thủy N về yêu cầu: Công nhận phần đất tranh chấp có diện tích 95,2m² địa chỉ ấp T, xã T, thị xã C, tỉnh Tiền Giang là thuộc quyền sử dụng của bà N. Bà N được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất tranh chấp có diện tích 95,2m² tọa lạc ấp T, xã T, thị xã C tỉnh Tiền Giang.

2. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá và đo đạc, đã nộp xong.

3. Về tài sản trên đất:

Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn về việc hỗ trợ chi phí di dời hàng rào kết cấu trụ bê tông cốt thép, lưới B40, diện tích 12,6m² cho bị đơn bà Trần Thị Thủy N với số tiền là 7.938.000 (Bảy triệu chín trăm ba mươi tám ngàn) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

4. Về án phí:

Bà Trần Thị Thủy N phải chịu 600.000 (Sáu trăm ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 600.000 đồng tiền tạm ứng án phí mà bà Nguyễn Thị Ngọc H đã nộp theo biên lai thu số 0004920 ngày 10/6/2024 của Chi cục Thi hành án Dân sự thị xã Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang nên bà N đã nộp xong tiền án phí.

Bà Trần Thị Thủy N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn lại bà N 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số

0000714 ngày 03/4/2025 của Chi cục Thi hành án Dân sự thị xã Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang (nay là Phòng thi hành án Dân sự khu vực 4 - tỉnh Đồng Tháp).

Nguyên đơn ông Hồ Minh T, bà Nguyễn Kim T3 phải chịu 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí mà ông T bà T3 đã nộp theo biên lai thu số 0018399 ngày 02/3/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự thị xã Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang nên ông T bà T3 đã nộp xong tiền án phí.

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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và Điều 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- TAND Khu vực 4 - Đồng Tháp;
- Phòng THADS Khu vực 4 - Đồng Tháp;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Lâm Ngọc Tuyền

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

TP. CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Lê Thị Hồng Tâm - Nguyễn Ái Đoan

Lâm Ngọc Tuyên

