

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 792/2025/DS- PT
Ngày: 25-11-2025
V/v tranh chấp: “Ranh giới quyền
sử dụng đất và quyền sử dụng đất,
nhà ở”

**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 Trần Văn Đạt.

Các Thẩm phán: Ông Lê Thanh Vân.

Bà Nguyễn Ái Doan.

- Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Công Danh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa:
Bà Mai Thị Đào Quyên - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 11 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 583/2025/TLPT-DS ngày 10 tháng 10 năm 2025 về việc tranh chấp “Ranh giới quyền sử dụng đất và quyền sử dụng đất, nhà”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 48/2025/DS-ST ngày 13 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Đồng Tháp (nay là Tòa án nhân dân khu vực B – Đồng Tháp) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1176/2025/QĐ-PT ngày 23 tháng 10 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Chị Nguyễn Thị Minh T, sinh năm 1973 (có mặt);

Địa chỉ: Đường B, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là đường số B, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh);

Tạm trú: Phường T, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện ủy quyền của nguyên đơn: Bà Đinh Thúy D, sinh năm 1963 (theo Văn bản ủy quyền ngày 16/01/2023) (có mặt);

Địa chỉ: Khóm D, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp (nay là ấp D, xã H, tỉnh Đồng Tháp).

- Bị đơn:

1. Anh Nguyễn Thanh T1, sinh năm 1968 (có mặt);
2. Chị Nguyễn Thị Thúy H, sinh năm 1979;

Cùng địa chỉ: Khóm C, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp (nay là ấp C, xã H, tỉnh Đồng Tháp).

Người đại diện ủy quyền của bị đơn: Chị Lê Thị Mỹ T2, sinh năm 1982 (theo Văn bản ủy quyền ngày 24/4/2025) (có mặt);

Địa chỉ: Khóm B, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp (nay là ấp B, xã L, tỉnh Đồng Tháp).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Diệp Thị L, sinh năm 1950 (xin vắng mặt);
2. Ông Nguyễn Thành L1, sinh năm 1948 (đã chết, chồng bà L);

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Thành L1:

- 2.1. Bà Diệp Thị L, sinh năm 1950 (vợ ông L1) (xin vắng mặt);
- 2.2. Chị Nguyễn Thị Thanh T3, sinh năm 1970 (con ông L1) (xin vắng mặt);
- 2.3. Anh Nguyễn Công M, sinh năm 1972 (con ông L1) (xin vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Khóm C, thị trấn L, tỉnh Đồng Tháp (nay là ấp C, xã H, tỉnh Đồng Tháp).

- 2.4. Chị Nguyễn Thị Thúy H, sinh năm 1979 (con ông L1) (xin vắng mặt);

Địa chỉ: Khóm C, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp (nay là ấp C, xã H, tỉnh Đồng Tháp).

- 2.5. Anh Nguyễn Thanh L2, sinh năm 1963 (đã chết, con ông Nguyễn Thành L1);

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của anh Nguyễn Thanh L2:

- 2.5.1. Chị Huỳnh Thanh P, sinh năm 1968 (vợ Thanh L2) (xin vắng mặt);
- 2.5.2. Nguyễn Huỳnh Kim N, sinh năm 1990 (con Thanh L2) (xin vắng mặt);
- 2.5.3. Nguyễn Huỳnh Kim H1, sinh năm 1994 (con Thanh L2) (xin vắng mặt);
- 2.5.4. Nguyễn Hào N1, sinh năm 2006 (con Thanh L2) (xin vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Khóm A, Phường C, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp (nay là phường S, tỉnh Đồng Tháp).

Người đại diện ủy quyền của bà Diệp Thị L: Anh Nguyễn Thanh T1, sinh năm 1968 (theo Văn bản ủy quyền ngày 10/6/2025) (có mặt);

Địa chỉ: Khóm C, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp (nay là ấp C, xã H, tỉnh Đồng Tháp).

3. Tập đoàn C - V - Chi nhánh Tập đoàn C;

Địa chỉ: Lô D Khu đô thị M, phường Y, quận C, Thành phố Hà Nội (nay là lô D26 Khu đô thị M, phường C, Thành phố Hà Nội).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Tào Đức T4, chức vụ: Tổng giám đốc;

Người đại diện theo ủy quyền của ông T4: Ông Hoàng Văn H2, chức vụ: Giám đốc V - Chi nhánh Tập đoàn C;

Người đại diện theo ủy quyền của ông H2: Ông Dương Minh T5, chức vụ: Trưởng Phòng Hạ tầng - V - Chi nhánh Tập đoàn C (xin vắng mặt);

Địa chỉ: Phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp (nay là phường C, tỉnh Đồng Tháp).

4. Anh Trần Văn Kỳ N2, sinh năm 1968 (chồng chị T) (có mặt);

Địa chỉ: Đường số B, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là đường số B, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh).

5. Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Đồng Tháp;

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã H, tỉnh Đồng Tháp (xin vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp A, Xã H, Tỉnh Đồng Tháp.

- *Người làm chứng:* Anh Lê Minh H3, sinh năm 1975 (có mặt);

Địa chỉ: Xã L, tỉnh Đồng Tháp.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn chị Nguyễn Thị Minh T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm;

Nguyên đơn chị Nguyễn Thị Minh T, có người đại diện theo ủy quyền là bà Đinh Thúy D trình bày:

Nguồn gốc phần đất của chị T đang quản lý sử dụng, có diện tích 1.119m², thửa số 42, tờ bản số 4 là do chị T nhận chuyển nhượng của anh Phạm Minh H4 vào ngày 29/8/2018, hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng và đã thực hiện thủ tục chuyển nhượng theo quy định. Đến ngày 07/9/2018 chị T đã được đứng tên quyền sử dụng thửa đất 42, tờ bản đồ số 4, diện tích 1.119m², tọa lạc tại khóm D, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp. Tiếp giáp theo chiều dài một bên đất chị T là đất của chị Nguyễn Thị Thúy H, anh Nguyễn Thanh T1 và căn nhà của bà Diệp Thị L. Hai phần đất tiếp giáp nhau trước đây có hàng rào, cây trồng hiện nay không còn.

Tháng 10/2022, chị T khởi kiện chị H và anh T1 tranh chấp ranh đất do bên anh T1, chị H lấn qua đất chị T, phía đầu ngoài giáp Quốc lộ H là 2,15m, phía sau giáp kênh thủy lợi là 4,3m, tổng diện tích bị lấn chiếm 308m². Tuy nhiên, do bên chị T cần chuyển nhượng đất trên sớm nên hai bên đã thỏa thuận

ranh đất, trồng trụ đá hai đầu (hiện nay vẫn còn); chị T đã rút đơn khởi kiện, Tòa án có quyết định đình chỉ vụ kiện.

Khi chị T làm hàng rào thì chị H và anh T1 không đồng ý nên phát sinh tranh chấp. Chị T tiếp tục khởi kiện phía chị H, anh T1 lấn đất chị T chiều ngang phía trước 0,86m, chiều ngang phía sau 1,67m. Qua đo đạc thẩm định thì phần đất tranh chấp gồm:

- Phần đất của chị T: thửa 42, diện tích 1.006,9m² thể hiện từ M3-M4-M5-M6-M7-M8-E-A về M3.

- Diện tích đất tranh chấp: 121,1m² thể hiện từ M2-M3-M8-M9 về M2.

- Tổng diện tích nhà của bà L: 118,3m² thể hiện từ C1-A-B-C-B1-B2-B3-B4-D-E-C2 về C1.

Trong đó:

- + Một phần nhà của bà L nằm trên đất tranh chấp: diện tích 16,8m² thể hiện từ A-B-C-D-E về A.

- + Một phần nhà của bà L còn lại nằm trên đất thửa 41 của chị H: diện tích 8,6m² thể hiện từ C-B1-B2-B3-B4-D về C.

- + Một phần nhà của bà L còn lại nằm trên đất thửa 42 của chị T: diện tích 92,9m² thể hiện từ A-C1-C2-E về A.

Theo sơ đồ đo đạc ngày 08/01/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L.

Nay bà Đinh Thúy D là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu xác định ranh đất giữa thửa đất 42, tờ bản đồ số 4 của chị Nguyễn Thị Minh T với thửa đất 41, tờ bản đồ số 4 của chị Nguyễn Thị Thúy H và anh Nguyễn Thanh T1 là đường thẳng nối từ M2-M9 theo của sơ đồ đo đạc ngày 08/01/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L.

Đối với yêu cầu của bà Diệp Thị L, bà Đinh Thúy D là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không đồng ý theo yêu cầu bà L.

Đối với căn nhà: chị Nguyễn Thị Minh T tự nguyện hỗ trợ cho bà L giá trị căn nhà theo định giá là 157.337.000 đồng và chị T được quyền sở hữu một phần căn nhà của bà Diệp Thị L theo đường ranh đất xác định từ M2-M9 theo sơ đồ đo đạc.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn tự nguyện hỗ trợ ½ giá trị căn nhà theo định giá là 78.000.000 đồng cho bà L, bà L tháo dỡ di dời căn nhà đi nơi khác, không yêu cầu được quyền sở hữu một phần căn nhà trên.

Bà Đinh Thúy D là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu chị H, anh T1, bà L và Tập đoàn C - V - Chi nhánh Tập đoàn C di dời toàn bộ tài sản: hàng rào, phần căn nhà, cây trồng, trụ chằng trạm phát sóng... tài sản của mỗi người trên (nếu có) lấn chiếm không gian và lòng đất theo chiều thẳng đứng của ranh đất đã xác định.

Ngoài ra, bà D không còn ý kiến gì khác và cũng không yêu cầu ai khác cùng tham gia tố tụng trong vụ kiện.

Bị đơn chị Nguyễn Thị Thúy H và anh Nguyễn Thanh T1, có người đại diện theo ủy quyền là chị Lê Thị Mỹ T2 trình bày:

Nguồn gốc phần đất của chị H có diện tích 1.056m², thửa số 41, tờ bản số 4 do mẹ của chị H là bà Diệp Thị L tặng cho chị H vào năm 2008, hai bên có làm hợp đồng tặng cho và đã thực hiện thủ tục theo quy định. Đến ngày 08/4/2008, chị H được cấp quyền sử dụng đất vào ngày 07/9/2009 và sử dụng cho đến nay.

Nguồn gốc phần đất của anh T1 có diện tích 1.106m², thửa số 40, tờ bản số 4 là do anh T1 nhận chuyển nhượng của chị Nguyễn Thanh T3 vào ngày 08/3/2010, hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng và đã thực hiện thủ tục chuyển nhượng theo quy định. Đến ngày 08/4/2010, anh T1 được cấp quyền sử dụng đất và sử dụng cho đến nay.

Tiếp giáp theo chiều dài một bên đất thửa 41 của chị H là đất thửa 42 của chị T, hai phần đất tiếp giáp nhau là đất trống không có hàng rào làm ranh.

Tháng 10/2022, chị T khởi kiện chị H và anh T1 tranh chấp ranh đất, sau đó giữa hai bên có làm văn bản thỏa thuận ranh đất trống trụ đá hai đầu (hiện nay vẫn còn) nên chị T rút đơn khởi kiện, Tòa án có quyết định đình chỉ vụ kiện số 100/2022/QĐST-DS ngày 29/11/2022.

Qua đo đạc thẩm định thì phần đất tranh chấp gồm:

- Phần đất của anh T1: thửa 40, diện tích 1.215,4m² thể hiện từ M1-M13-M12-M11-M10 về M1.
- Phần đất của chị H: thửa 41, diện tích 760,6m² thể hiện từ M1-M2-C-D-M9-M10 về M1.
- Diện tích đất tranh chấp: 121,1m² thể hiện từ M2-M3-M8-M9 về M2.
- Tổng diện tích nhà của bà L: 118,3m² thể hiện từ C1-A-B-C-B1-B2-B3-B4-D-E-C2 về C1.

Trong đó:

- + Một phần nhà của bà L nằm trên đất tranh chấp: diện tích 16,8m² thể hiện từ A-B-C-D-E về A.
- + Một phần nhà của bà L còn lại nằm trên đất thửa 41 của chị H: diện tích 8,6m² thể hiện từ C-B1-B2-B3-B4-D về C.
- + Một phần nhà của bà Diệp Thị L còn lại nằm trên đất thửa 42 của chị T: diện tích 92,9m² thể hiện từ A-C1-C2-E về A.

Theo sơ đồ đo đạc ngày 08/01/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L.

- Đường ranh trước đây hai bên chưa tranh chấp theo hiện trạng cũ là các trụ đá đầu ngoài Quốc lộ H là M4, cuối đất trụ đá M7.

- Đường ranh hiện nay hai bên thỏa thuận (có làm văn bản thỏa thuận) trồng hai trụ đá làm ranh đất hai bên: phía đầu ngoài Quốc lộ H là tại trụ đá M3 và cuối đất trụ đá M8 theo sơ đồ đo đạc ngày 08/01/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L.

Nay chị Lê Thị Mỹ T2 là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn không đồng ý theo yêu cầu xác định ranh đất của bà D. Chị T2 yêu cầu giữ nguyên hiện trạng ranh đất theo văn bản thỏa thuận giữa hai bên vào năm 2022 là tại hai trụ đá, qua đo đạc thể hiện tại M3 và M8 theo sơ đồ đo đạc ngày 08/01/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L cụ thể: đường ranh đất giữa thửa đất 41, tờ bản đồ số 4 của chị Nguyễn Thị Thúy H với thửa đất 42, tờ bản đồ số 4 của chị Nguyễn Thị Minh T là đường thẳng nối từ M3-M8 theo sơ đồ đo đạc ngày 08/01/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L.

Đối với yêu cầu của bà Diệp Thị L thì anh T1, chị H đồng ý theo yêu cầu của bà L.

Chị H, anh T1 đồng ý giao một phần đất căn nhà diện tích $8,6m^2$ cho bà L sử dụng và đồng ý nhận giá trị đất theo định giá $1.000.000 \text{ đồng}/m^2$ là $8.600.000 \text{ đồng}$.

Tại phiên tòa sơ thẩm, chị Lê Thị Mỹ T2 là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn yêu cầu đường ranh đất đầu ngoài Quốc lộ H từ M2-M3 chiều ngang $0,86m$ chia hai mỗi bên chiều ngang $0,43m$, thể hiện M2A do đó đường ranh đất bị đơn yêu cầu cụ thể: đường ranh đất giữa thửa đất 41, tờ bản đồ số 4 của chị Nguyễn Thị Thúy H với thửa đất 42, tờ bản đồ số 4 của chị Nguyễn Thị Minh T là các đoạn thẳng nối từ M2A-A2-M8 theo sơ đồ đo đạc đã điều chỉnh ngày 13/6/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L.

Đối với căn nhà bà L chị T2 thống nhất theo yêu cầu anh T1 là đồng ý phía chị T tự nguyện hỗ trợ di dời nhà số tiền $78.000.000 \text{ đồng}$ và bà L tháo dỡ di dời căn nhà đi nơi khác.

Ngoài ra, chị T2 không còn ý kiến gì khác và cũng không yêu cầu ai khác cùng tham gia tố tụng trong vụ kiện.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Diệp Thị L, có người đại diện theo ủy quyền là anh Nguyễn Thanh T1 trình bày:

Bà L và chồng là ông Nguyễn Thành L1 (chết) có đứng tên quyền sử dụng đất các thửa đất: 127, 128, tờ bản đồ số 2, diện tích $7.012m^2$ vào ngày 09/11/2000 và thửa 1566, tờ bản đồ 02, diện tích $400m^2$ vào ngày 09/02/2001. Đến năm 2007 hộ bà L cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thành thửa số 4, tờ bản đồ số 4.

Đến năm 2008 hộ bà L tách thửa số 4, tờ bản đồ số 4 thành 4 thửa gồm:

- Thửa 40, diện tích $1.106m^2$. Bà L tặng cho con Nguyễn Thanh T3, năm 2010, chị T3 chuyển nhượng cho anh Nguyễn Thanh T1.

- Thửa 41, diện tích 1.056m^2 . Bà L tặng cho con Nguyễn Thị Thúy H.

- Thửa 42, diện tích 1.119m^2 , trên đất có nhà của bà L. Bà L tặng cho con Nguyễn Thanh L2. Năm 2014 anh L2 chuyển nhượng cho anh Phạm Minh H4. Năm 2018 anh H4 chuyển nhượng cho chị Nguyễn Thị Minh T.

- Thửa 43, diện tích 3.317m^2 , cấp lại cho hộ bà L.

Đối với căn nhà cấp 4 số A khóm C, thị trấn L là của bà L và anh L2 xây dựng khoảng năm 1994; nhà lợp tole, vách tường, nền gạch tàu trên phần đất của bà L và anh L2 diện tích khoảng 7.000m^2 và đã được cấp quyền sở hữu nhà vào ngày 19/9/2001. Sau đó bà L tặng cho quyền sử dụng đất cho các con; trong đó tặng cho anh Nguyễn Thanh L2 phần đất có diện tích 1.119m^2 , thửa số 42, tờ bản đồ số 4 (có căn nhà trên của bà L nhưng bà L không cho căn nhà anh L2). Sau đó anh L2 chuyển nhượng thửa đất 42, tờ bản đồ 04 cho anh Nguyễn Minh H5; anh H5 tiếp tục chuyển nhượng thửa đất 42 cho chị Nguyễn Thị Minh T, việc anh L2 chuyển nhượng đất cho anh H5, chị T thì anh L2 cũng như chị T không cho bà L biết và bà L vẫn ở căn nhà trên đến năm 2016 thì bà L về ở chung với anh M, căn nhà trên không ai ở để trống cho đến nay.

Chị T tranh chấp ranh đất với chị H anh T1 thì ranh đất hai bên tranh chấp có căn nhà của bà L, căn nhà bà L một phần nằm trên đất chị H và một phần nằm trên đất của chị T.

Qua đo đạc thẩm định thì phần đất căn nhà gồm:

- Tổng diện tích nhà bà L: $118,3\text{m}^2$ thể hiện từ C1-A-B-C-B1-B2-B3-B4-D-E-C2 về C1.

Trong đó:

+ Một phần nhà của bà L nằm trên đất tranh chấp: diện tích $16,8\text{m}^2$ thể hiện từ A-B-C-D-E về A.

+ Một phần nhà của bà L còn lại nằm trên đất thửa 41 của chị H: diện tích $8,6\text{m}^2$ thể hiện từ C-B1-B2-B3-B4-D về C.

+ Một phần nhà của bà L còn lại nằm trên đất thửa 42 của chị T: diện tích $92,9\text{m}^2$ thể hiện từ A-C1-C2-E về A.

Nay bà Diệp Thị L và anh Nguyễn Thanh T1 yêu cầu được sử dụng phần đất căn nhà tổng cộng: diện tích $118,3\text{m}^2$ (trong đó: căn nhà nằm trên đất chị T có diện tích $92,9\text{m}^2$, căn nhà nằm trên đất chị H, anh T1 có diện tích $8,6\text{m}^2$ và nằm trên đất tranh chấp, diện tích $16,8\text{m}^2$).

Bà L trả lại giá trị diện tích $92,6\text{m}^2$ cho chị T theo định giá $1.000.000$ đồng/ m^2 là $92.600.000$ đồng.

Bà L trả lại giá trị diện tích $8,6\text{m}^2$ cho chị H, anh T1 theo định giá $1.000.000$ đồng/ m^2 là $8.600.000$ đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, anh T1 thống nhất theo yêu cầu xác định ranh đất của chị T2 cụ thể: đường ranh đất giữa thửa đất 41, tờ bản đồ số 4 của chị

Nguyễn Thị Thúy H với thửa đất 42, tờ bản đồ số 4 của chị Nguyễn Thị Minh T là các đoạn thẳng nối từ M2A-A2-M8 theo sơ đồ đo đạc đã điều chỉnh ngày 13/6/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L.

Đối với căn nhà bà L, anh T1 thống nhất tháo dỡ di dời căn nhà đi nơi khác và đồng ý chị T hỗ trợ di dời nhà số tiền 78.000.000 đồng cho bà L.

Ngoài ra, anh T1 không còn ý kiến gì khác và cũng không yêu cầu ai khác cùng tham gia tố tụng trong vụ kiện và có đơn xin vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Thanh T3, anh Nguyễn Công M, chị Nguyễn Thị Thúy H, chị Huỳnh Thanh P, chị Nguyễn Huỳnh Kim N, chị Nguyễn Huỳnh Kim H1, anh Nguyễn Hào N1 thống nhất trình bày:

Không tranh chấp và không có yêu cầu gì đối với căn nhà, đất trên và có đơn xin vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Văn Kỳ N2 trình bày:

Thống nhất theo yêu cầu của chị Nguyễn Thị Minh T. Ngoài ra, anh N2 không còn ý kiến gì khác và cũng không yêu cầu ai khác cùng tham gia tố tụng trong vụ kiện.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Tập đoàn C - V - Chi nhánh Tập đoàn C, có người đại diện theo ủy quyền là anh Dương Minh T5 trình bày:

Ngày 06/06/2016, V - Chi nhánh Tập đoàn C (gọi tắt V) có hợp đồng thuê đất của anh Nguyễn Thanh T1 thửa đất số 41, tờ bản đồ 04, diện tích 1.056m² để đặt trạm viễn thông thời hạn 10 năm từ ngày 06/06/2016, đến ngày 05/6/2026 hết hạn hợp đồng. V có xây dựng 02 móng co, phần dây AC, trụ điện... trên đất chị H, anh T1 tiếp giáp đất chị T. Sau khi hết hạn hợp đồng trên, V sẽ tiếp tục ký gia hạn hợp đồng thêm ít nhất 05 năm tiếp theo.

Nay chị Nguyễn Thị Minh T tranh chấp ranh đất với anh Nguyễn Thanh T1, chị Nguyễn Thị Thúy H thì anh Dương Minh T5 là người đại diện theo ủy quyền của V có ý kiến thống nhất theo yêu cầu chị H, anh T1.

Trường hợp Tòa án xác định ranh đất hai bên, nếu tài sản V có lấn qua đất chị T thì V sẽ thỏa thuận với chị T hoặc di dời tài sản đi nơi khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện L trình bày:

Về trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Nguyễn Thanh T1, chị Nguyễn Thị Thúy H và chị Nguyễn Thị Minh T là đúng theo quy định pháp luật tại thời điểm cấp.

Bản án dân sự sơ thẩm số 48/2025/DS-ST ngày 13 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện L (nay là Tòa án nhân dân khu vực B), tỉnh Đồng Tháp đã căn cứ các điều 26, 166, 170, 203 Luật Đất đai; Điều 175, Điều 176 Bộ luật Dân sự; Nghị quyết số 326/2016/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:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Nguyễn Thị Minh T.

Xác định ranh đất giữa đất chị Nguyễn Thị Minh T và đất chị Nguyễn Thị Thúy H cụ thể như sau: đường ranh đất giữa thửa đất 42, tờ bản đồ số 4 của chị Nguyễn Thị Minh T với thửa đất 41, tờ bản đồ số 4 của chị Nguyễn Thị Thúy H là các đoạn thẳng nối từ M2A-M8, theo sơ đồ đo đạc được điều chỉnh ngày 13/6/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L.

(Có Biên bản xem xét, thẩm định và sơ đồ đo đạc được điều chỉnh ngày 13/6/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L kèm theo).

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Diệp Thị L.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Diệp Thị L.

Bà Diệp Thị L có trách nhiệm tháo dỡ di dời căn nhà của bà L đi nơi khác gồm:

- Tổng diện tích nhà bà L: 118,3m² thể hiện từ C1-A-B-C-B1-B2-B3-B4-D-E-C2 về C1.

Trong đó:

+ Một phần nhà của bà L nằm trên đất tranh chấp: diện tích 16,8m² thể hiện từ A-B-C-D-E về A.

+ Một phần nhà của bà L còn lại nằm trên đất thửa 41 của chị H: diện tích 8,6m² thể hiện từ C-B1-B2-B3-B4-D về C.

+ Một phần nhà của bà L còn lại nằm trên đất thửa 42 của chị T: diện tích 92,9m² thể hiện từ A-C1-C2-E về A.

Ghi nhận sự tự nguyện của chị Nguyễn Thị Minh T và anh Trần Văn Kỳ N2 hỗ trợ cho bà Diệp Thị L chi phí di dời phần căn nhà trên thửa 42 là 78.000.000 đồng.

Các bên: chị T và chị H, anh T1 và V có nghĩa vụ tôn trọng và sử dụng đúng ranh đất đã được xác định, các đương sự trên có trách nhiệm di dời các tài sản, cơ sở vật chất, cây trồng... (nếu có) lấn chiếm không gian và lòng đất theo chiều thẳng đứng của ranh đất đã xác định.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sở hữu số 72/CN.UB ngày 19/9/2001 căn nhà khóm C, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp, chủ sở hữu tên Diệp Thị L (vì căn nhà trên đã tháo dỡ, di dời không còn).

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 24/6/2025, nguyên đơn chị Nguyễn Thị Minh T có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chị, xác định đường ranh giới quyền sử dụng đất giữa thửa 42 của chị T với thửa 41 của chị Nguyễn Thị Thúy H là đường thẳng từ mốc M2-M9 theo sơ đồ đo đạc đất tranh chấp ngày 13/6/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L.

Tại phiên tòa phúc thẩm;

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Diệp Thị L vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm:

- Về tố tụng: Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử đã tuân thủ theo đúng quy định của pháp luật. Các đương sự cũng chấp hành theo đúng quy định của pháp luật.

- Về nội dung vụ án và yêu cầu kháng cáo: Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn kháng cáo bản án trong thời hạn luật định, nên được xem xét. Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, nhận thấy: Theo văn bản thỏa thuận giữa nguyên đơn và bị đơn về xác định ranh chung của hai bên là mốc 1 và mốc 2 là 02 trụ đá, hiện nay các trụ đá này vẫn còn hiện hữu. Nguyên đơn không thực hiện được việc xác định ranh chung là do nguyên đơn làm hàng rào không đúng theo vị trí ranh đã thỏa thuận. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn kháng cáo cũng không cung cấp thêm chứng cứ gì mới để chứng minh, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Qua nghiên cứu toàn bộ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, nội dung yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Tòa án sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp “*Ranh giới quyền sử dụng đất và quyền sử dụng đất, nhà*” là có căn cứ, đúng pháp luật. Sau khi xét xử sơ thẩm, chị T kháng cáo bản án trong thời hạn luật định và nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đầy đủ, nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.1] Đối với Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã H, tỉnh Đồng Tháp và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn xin xét xử vắng mặt, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm xét xử vụ án vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án: Chị Nguyễn Thị Minh T là chủ sử dụng thửa đất số 42 diện tích 1.119m², do chị T nhận chuyển nhượng của anh Phạm Minh H4 vào ngày 29/8/2018, ngày 07/9/2018 chị T đã được đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chính thức. Liên kề thửa đất số 42 của chị T là thửa đất số 41 có diện tích 1.056m², do mẹ của chị H là bà Diệp Thị L tặng cho chị H vào năm 2008, hai bên có làm hợp đồng tặng cho và đã thực hiện thủ tục theo quy định. Chị H được cấp quyền sử dụng đất vào ngày 07/9/2009 và sử dụng cho đến nay. Liên kề thửa đất số 41 của chị H là thửa đất số 40 của anh T1 (chồng chị H) có diện tích 1.106m², anh T1 nhận chuyển nhượng của chị Nguyễn Thanh T3 vào ngày 08/3/2010, hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng và đã thực hiện thủ tục chuyển nhượng theo quy định. Đến ngày 08/4/2010, anh T1 được cấp quyền sử dụng đất và sử dụng cho đến nay. Các phần đất này cùng tọa lạc tại khóm D, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp (nay là xã H, tỉnh Đồng Tháp).

[2.1] Phần đất tranh chấp theo kết quả đo đạc thực tế theo sự chỉ ranh của các đương sự xác định diện tích tranh chấp là 121,1m² nằm liền kề giữa thửa đất số 42 (của chị T) và thửa số 41 (của chị H), theo kết quả đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L (bút lục 431).

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của chị Nguyễn Thị Minh T, nhận thấy:

[3.1] Tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện, nguồn gốc các thửa đất số 40 (anh T1), số 41 (chị H), số 42 (chị T) và thửa số 43 (của bà L) trước đây là đất của bà Diệp Thị L cùng chồng là Nguyễn Thành L1 đứng tên quyền sử dụng đất. Sau khi chồng bà L (ông Thành L1) chết thì bà L đại diện hộ gia đình đứng tên tại thửa đất số 4 có tổng diện tích 6.598,4m², bà L được cấp giấy chính thức ngày 31/12/2007. Sau đó thửa đất số 4 tách thành 04 thửa cụ thể như sau:

- Thửa số 40 diện tích 1.106m², bà L tặng cho con Nguyễn Thanh T3, năm 2010 chị T3 chuyển nhượng lại cho Nguyễn Thanh T1;
- Thửa số 41 diện tích 1.056m² bà L tặng cho Nguyễn Thị Thúy H;
- Thửa số 42, diện tích 1.119m² bà L cho con ruột là Nguyễn Thanh L2, năm 2014 anh Thanh L2 chuyển nhượng cho Phạm Minh H4. Năm 2018 anh H4 chuyển nhượng lại cho Nguyễn Thị Minh T (nguyên đơn);
- Thửa số 43 diện tích 3.317m² (phần đất còn lại của thửa số 4) thì bà L đại diện hộ đứng tên;

(Tài liệu thu thập trong hồ sơ từ bút lục số 310 đến bút lục số 354).

[3.2] Quá trình sử dụng đất từ 2018 đến tháng 10 năm 2022 chị Nguyễn Thị Minh T khởi kiện Nguyễn Thanh T1, Nguyễn Thị Thúy H tranh chấp quyền sử dụng đất tại vị trí tiếp giáp giữa thửa đất số 42 (của chị Minh T) và thửa đất số 41 (của chị H). Sau đó các bên đã thỏa thuận được ranh chung, có làm văn bản thỏa thuận ranh chung, văn bản này có ký tên điểm chỉ của vợ chồng chị Nguyễn Thị Minh T, vợ chồng chị Nguyễn Thị Thúy H cùng người chứng kiến ký tên là Ngô Quốc Q (bút lục 56). Chị T đã rút đơn khởi kiện, được Tòa án

nhân dân huyện L, tỉnh Đồng Tháp đình chỉ giải quyết vụ án số 100/2022/QĐST-DS ngày 29/11/2022.

[3.3] Tại Văn bản thỏa thuận ranh đất (bút lục số 56) của chị Nguyễn Thị Thúy H, anh Nguyễn Thanh T1 (chồng chị H) cùng với chị Nguyễn Thị Minh T, anh Trần Văn Kỳ N2 (chồng chị T). Hai bên thống nhất xác định ranh tiếp giáp liền kề giữa 02 thửa: 41 và 42 tờ bản đồ số 4 có cắm trụ đá như sau:

“...Mốc 1: Trụ đá nằm ngoài QL 80 cách nhà hiện trạng của chị H là 1m.

Mốc 2: Có cắm trụ đá ngay góc chằng của V nằm mặt bên thửa đất số 42 tờ bản đồ số 4.

Kể từ đây trở về sau hai bên sử dụng đất theo hiện trạng thực tế ngoài thực địa và nội dung ghi trong tờ thỏa thuận...”

Xét thấy, việc thỏa thuận của các bên là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với quy định tại Điều 175 của Bộ luật Dân sự. Do đó, các bên phải tôn trọng và thực hiện đúng nội dung cam kết. Căn cứ vào sơ đồ bản vẽ của Tòa án sơ thẩm và quyết định của bản án sơ thẩm xác định trụ ranh phía cặp Quốc lộ H là M2A cách nền nhà của chị H 0,43m (chưa tới 1m) và trụ ranh phía sau tại vị trí M8 là có lợi cho chị T, nên được Tòa án sơ thẩm ghi nhận là có căn cứ. Ngoài ra, tại văn bản số 623/CNVPĐKĐĐ ngày 24/3/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L (bút lục 354) đã xác định “... qua chồng ghép sơ đồ đo đạc ngày 11/7/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai lên bản đồ địa chính chính quy đang quản lý thì phần diện tích tranh chấp 121,1m² thuộc một phần thửa đất số 41, diện tích 113,2m², thuộc một phần thửa đất số 42, diện tích 7,9m²...”. Xét nội dung bản án sơ thẩm đã căn cứ vào biên bản đo đạc thực tế theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và thực trạng sử dụng đất để không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đúng pháp luật.

[3.4] Nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp thêm chứng cứ gì mới để chứng minh, nên không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn. Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa là có căn cứ phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử. Hội đồng xét xử chấp nhận ý kiến đề nghị của đại diện Viện kiểm sát.

[5] Về án phí: Chị T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp xem như thi hành xong án phí dân sự phúc thẩm.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 296, khoản 1 Điều 308, Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các điều 26, 166, 170, 203 Luật Đất đai;

Căn cứ Điều 175, Điều 176 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/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:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của chị Nguyễn Thị Minh T. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 48/2025/DS-ST ngày 13 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Đồng Tháp (nay là Tòa án nhân dân khu vực B – Đồng Tháp).

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Nguyễn Thị Minh T.

Xác định ranh đất giữa đất chị Nguyễn Thị Minh T và đất chị Nguyễn Thị Thúy H cụ thể như sau:

- Đường ranh đất giữa thửa đất 42, tờ bản đồ số 4 của chị Nguyễn Thị Minh T với thửa đất 41, tờ bản đồ số 4 của chị Nguyễn Thị Thúy H là các đoạn thẳng nối từ M2A-M8, theo sơ đồ đo đạc được điều chỉnh ngày 13/6/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L.

(Có Biên bản xem xét, thẩm định và sơ đồ đo đạc được điều chỉnh ngày 13/6/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L kèm theo).

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Diệp Thị L.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Diệp Thị L.

Bà Diệp Thị L có trách nhiệm tháo dỡ di dời căn nhà của bà L đi nơi khác gồm:

- Tổng diện tích nhà bà L: 118,3m² thể hiện từ C1-A-B-C-B1-B2-B3-B4-D-E-C2 về C1.

Trong đó:

+ Một phần nhà của bà L nằm trên đất tranh chấp: diện tích 16,8m² thể hiện từ A-B-C-D-E về A.

+ Một phần nhà của bà L còn lại nằm trên đất thửa 41 của chị H: diện tích 8,6m² thể hiện từ C-B1-B2-B3-B4-D về C.

+ Một phần nhà của bà L còn lại nằm trên đất thửa 42 của chị T: diện tích 92,9m² thể hiện từ A-C1-C2-E về A.

4. Ghi nhận sự tự nguyện của chị Nguyễn Thị Minh T và anh Trần Văn Kỳ N2 hỗ trợ cho bà Diệp Thị L chi phí di dời phần căn nhà trên thửa 42 là 78.000.000 đồng.

5. Các bên: chị T và chị H, anh T1 và V có nghĩa vụ tôn trọng và sử dụng đúng ranh đất đã được xác định, các đương sự trên có trách nhiệm di dời các tài sản, cơ sở vật chất, cây trồng... (nếu có) lấn chiếm không gian và lòng đất theo chiều thẳng đứng của ranh đất đã xác định.

6. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sở hữu số 72/CN.UB ngày 19/9/2001 căn nhà khóm C, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp (nay là ấp C, xã H, tỉnh Đồng Tháp), chủ sở hữu tên Diệp Thị L (vì căn nhà trên đã tháo dỡ, di dời không còn).

7. Về án phí: Chị Nguyễn Thị Minh T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm và 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm; được khấu trừ vào số tiền 600.000 đồng tạm ứng án phí do chị T nộp theo biên lai thu số 0005899 ngày 27/6/2025 (số tiền 300.000 đồng) và theo biên lai số 0001336 ngày 11/12/2023 (số tiền 300.000 đồng) tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện L, tỉnh Đồng Tháp xem như thi hành xong án phí sơ thẩm và phúc thẩm.

8. Về chi phí xem xét, thẩm định, định giá: Tổng cộng 17.456.000 đồng, chị T đã nộp tạm ứng và chi xong.

Chị Nguyễn Thị Minh T chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định định giá là 17.456.000 đồng.

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.

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

Nơi nhận:

- Tòa phúc thẩm TANDTC tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- TAND khu vực B – Đồng Tháp;
- THADS tỉnh Đồng Tháp;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Văn Đạt