

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 68/2026/DS-PT

Ngày: 21/01/2026

“V/v tranh chấp ranh giới quyền sử dụng 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 Khắc Thịnh

Các Thẩm phán: Ông Võ Trung Hiếu.

Ông Nguyễn Phú Thọ.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Minh Châu – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa: Ông Bùi Văn Bình - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 01 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 644/2025/TLPT-DS ngày 03 tháng 11 năm 2025, về việc *“Tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất”*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2025/DS-ST ngày 14 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8 - Đồng Tháp bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 646/2025/QĐ-PT ngày 20 tháng 11 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 407/2025/QĐ-PT ngày 16 tháng 12 năm 2025 và Thông báo thay đổi thời gian mở lại phiên tòa dân sự phúc thẩm số 50/TB-TA ngày 13/01/2026, giữa:

- *Nguyên đơn:* Ông Lê Minh Đ, sinh năm 1958. Địa chỉ: Số D, Khóm E, Phường A, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp (nay là 468, Khóm E, phường S, tỉnh Đồng Tháp).

- *Bị đơn:*

+ Anh Lê Thanh H, sinh năm 1972. Địa chỉ: Số A, Nguyễn Tất T, khóm T, phường A, TP ., tỉnh Đồng Tháp (nay là 136/42, Nguyễn Tất T, khóm T, phường S, tỉnh Đồng Tháp).

+ Chị Lê Thị Ngọc H1, sinh năm 1982. Địa chỉ: Số A, Nguyễn Tất T, khóm T, phường A, TP ., tỉnh Đồng Tháp (nay là 136/40, Nguyễn Tất T, khóm T, phường S, tỉnh Đồng Tháp).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Phan Ngọc A, sinh năm 1941. Địa chỉ: Số A, Khóm A, Phường B, TP ., tỉnh Đồng Tháp (nay là 138, Khóm A (phường B cũ), phường S, tỉnh Đồng Tháp).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Phan Ngọc A, anh Lê Thanh H và

chị Lê Thị Ngọc H1: Ông Nguyễn Xuân K, sinh năm 1954. Địa chỉ: Số C, rạch C, Khóm B, Phường A, TP ., tỉnh Đồng Tháp (nay là 31/9, rạch C, Khóm B, phường S, tỉnh Đồng Tháp).

- Người kháng cáo: Ông Lê Thanh H và bà Lê Thị Ngọc H1 là bị đơn; bà Phan Ngọc A là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

(Các đương sự đều có mặt tại phiên toà).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Nguyên đơn ông Lê Minh Đ trình bày:

Phần đất thửa 617, tờ bản đồ 31, diện tích 573,4m² do ông Lê Minh Đ đứng tên có nguồn gốc do ông Đ nhận chuyển nhượng từ bà Phan Ngọc A theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/4/2017 đối với thửa 22, tờ bản đồ 31, diện tích 3.302,2m². Ông Đ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 18/8/2017, trước khi làm thủ tục chuyển nhượng thì có tiến hành đo đạc thực tế vào ngày 30/5/2017. Đến khoảng năm 2021 thì do Nhà nước có thu hồi một phần diện tích thửa 22, tờ bản đồ 31 để làm đường P đoạn nối đường N với đường Đ, nên ông Đ có làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận và được cấp đổi thành thửa 616 và 617 cùng tờ bản đồ 31 vào ngày 18/02/2022 (thửa 617 có vị trí liền kề với diện tích đất của bà A còn lại khi làm thủ tục chuyển nhượng vào năm 2017).

Liền kề với phần đất thửa 617, tờ bản đồ 31 thì có các thửa: Thửa 542, tờ bản đồ 31 do anh Lê Thanh H đứng tên; thửa 543, tờ bản đồ 31 do chị Lê Thị Ngọc H1 đứng tên; Thửa 544 và 545, cùng tờ bản đồ 31 do bà Phan Ngọc A đứng tên. Khi nhận chuyển nhượng thửa 22, tờ bản đồ 31 vào năm 2017 thì phía bà A đã bàn giao đất cho ông Đ và xác định ranh với phần đất còn lại của bà A theo biên bản đo đạc thực tế vào ngày 30/5/2017. Tuy nhiên, lợi dụng việc ông Đ ở xa, ít có thời gian tới lui quản lý đất nên khi anh H, chị H1 được bà A tặng cho các thửa 542, 543 thì đã cắt thêm phần nhà bếp lấn qua ranh đất của ông Đ. Khi phát hiện, ông Đ có báo UBND Phường A để giải quyết, nhưng kết quả hòa giải không thành.

Khi đo đạc thực tế thì ông Đ, anh H, chị H1 xác định vùng tranh chấp ranh giữa các bên như sau:

- Vùng tranh chấp ranh giữa thửa 617 và thửa 542 là Hình 2 có diện tích 17,3m² gồm các mốc M5-M6-M13-M14-M5 theo sơ đồ đo đạc ngày 10/01/2025 và 18/3/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S. Trên vùng tranh chấp có tài sản 01 phần nhà bếp của anh Lê Thanh H.

- Vùng tranh chấp ranh giữa thửa 617 và thửa 543 là Hình 4 có diện tích 16,1m² gồm các mốc M7-M8-M11-M12-M7 theo sơ đồ đo đạc ngày 10/01/2025 và 18/3/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S. Trên vùng tranh chấp có tài sản 01 phần nhà bếp của chị Lê Thị Ngọc H1.

Ngoài ra, khi tiến hành đo đạc thì giữa ông Đ và bà Phan Ngọc A cũng không thống nhất được ranh giữa thửa 617 do ông Đ đứng tên và thửa 544, 545 do bà A đứng tên nên bà A có đơn yêu cầu độc lập, qua đo các bên xác định vùng tranh chấp ranh như sau:

- Vùng tranh chấp ranh giữa thửa 617 và thửa 544 là Hình 3 có diện tích 15,3m² gồm các mốc M6-M7-M12-M13-M6 theo sơ đồ đo đạc ngày 10/01/2025 và 18/3/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S.

- Vùng tranh chấp ranh giữa thửa 617 và thửa 545 là Hình 5 có diện tích 18,7m² gồm các mốc M8-M9-M10-M11-M8 theo sơ đồ đo đạc ngày 10/01/2025 và 18/3/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S.

Trên vùng tranh chấp giữa ông Đ và bà A chỉ có hàng rào bằng lưới B40 của bà A.

Nay qua đo đạc thực tế thì ông Đ yêu cầu xác định ranh giữa thửa 617, tờ bản đồ 31 do ông Đ đứng tên với các thửa 542, tờ bản đồ 31 do anh Lê Thanh H đứng tên; thửa 543, tờ bản đồ 31 do chị Lê Thị Ngọc H1 đứng tên, cụ thể như sau:

- Yêu cầu xác định ranh chung giữa thửa 617 do ông Đ đứng tên và thửa 542 do anh Lê Thanh H đứng tên là đường nối các mốc M5-M6 theo sơ đồ đo đạc ngày 18/3/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S. Đối với phần đất tại vị trí H10 có diện tích 03m² thể hiện tại các mốc M5-M6-M6A-M5A-M5 là phần diện tích nằm trong giấy chứng nhận của ông Đ theo sự xác định của cơ quan chuyên môn là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S thì ông Đ yêu cầu anh H trả lại giá trị quyền sử dụng đất theo giá Hội đồng định giá đã định.

- Yêu cầu xác định ranh chung giữa thửa 617 do ông Đ đứng tên và thửa 543 do chị Lê Thị Ngọc H1 đứng tên là đường nối các mốc M7-M7B-M8A theo sơ đồ đo đạc ngày 18/3/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S. Đối với phần đất tại vị trí H12 có diện tích 0,7m² thể hiện tại các mốc M7-M7A-M7B-M7 là phần diện tích nằm trong giấy chứng nhận của ông Đ theo sự xác định của cơ quan chuyên môn là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S thì ông Đ yêu cầu chị H1 trả lại giá trị quyền sử dụng đất theo giá Hội đồng định giá đã định.

Đối với yêu cầu độc lập của bà Phan Ngọc A về việc yêu cầu xác định ranh giữa thửa 617, tờ bản đồ 31 do ông Đ đứng tên với thửa 544 và 545, cùng tờ bản đồ 31 do bà Phan Ngọc A đứng tên theo ranh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông Đ có ý kiến như sau:

- Yêu cầu xác định ranh chung giữa thửa 617 do ông Đ đứng tên và thửa 544 do bà Phan Ngọc A đứng tên là đường nối các mốc M6-M7 theo sơ đồ đo đạc ngày 18/3/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S. Đối với phần đất tại vị trí H11 có diện tích 3,2m² thể hiện tại các mốc M6-M7-M7A-M6A-M7 là phần diện tích nằm trong giấy chứng nhận của ông Đ theo sự xác định của cơ quan chuyên môn là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S thì ông Đ yêu cầu bà A trả lại giá trị quyền sử dụng đất theo giá Hội đồng định giá đã định.

- Yêu cầu xác định ranh chung giữa thửa 617 do ông Đ đứng tên và thửa 545 do bà Phan Ngọc A đứng tên theo ranh cấp giấy chứng nhận là đường nối các mốc M8A-M9A-M9 theo sơ đồ đo đạc ngày 18/3/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S.

Đối với các tài sản trên đất vùng tranh chấp là nhà bếp của anh H, chị H1 và hàng rào lưới B40 của bà A thì ông Đ yêu cầu anh H, chị H1, bà A tự di dời các tài sản lấn qua đường ranh chung do ông Đ yêu cầu, ông Đ không hỗ trợ di dời.

Ông Đ xác định hiện đang giữ bản chính thửa 61, tờ bản đồ 31, không có cầm cố, thế chấp cho ai khác.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Đ xác định trong trường hợp yêu cầu xác định ranh của ông không được chấp nhận hoặc các đương sự trong vụ án không thống nhất với đường ranh ông yêu cầu thì ông yêu cầu xác định ranh theo ranh giấy chứng nhận đã cấp.

* Ông Nguyễn Xuân K đại diện bị đơn Lê Thanh H trình bày:

Phần đất thửa 542, tờ bản đồ 31 do anh Lê Thanh H đứng tên có nguồn gốc từ mẹ ruột là bà Phan Ngọc A tặng cho anh H theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 27/8/2019, anh H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 01/10/2019. Tại thời điểm cấp giấy không có tiến hành đo đạc thực tế.

Liên kề với thửa 542 là thửa 617, tờ bản đồ 31 do ông Lê Minh Đ đứng tên có nguồn gốc do nhận chuyển nhượng từ bà A vào năm 2017, anh H vẫn luôn sử dụng đúng ranh mà các bên xác định khi bàn giao đất cho ông Đ, không có sự việc lấn chiếm ranh như ông Đ trình bày.

Qua đo đạc thực tế thì anh H cũng thống nhất vùng tranh chấp ranh giữa thửa 617 và thửa 542 là Hình 2 có diện tích 17,3m² gồm các mốc M5-M6-M13-M14-M5 theo sơ đồ đo đạc ngày 10/01/2025 và 18/3/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S. Trên vùng tranh chấp có tài sản 01 phần nhà bếp của anh Lê Thanh H.

Nay anh H không đồng ý đối với yêu cầu của ông Đ xác định ranh chung giữa thửa 617 do ông Đ đứng tên và thửa 542 do anh Lê Thanh H đứng tên là đường nối các mốc M5-M6 theo sơ đồ đo đạc ngày 18/3/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S, cũng không đồng ý trả giá trị theo yêu cầu của ông Đ. Anh H yêu cầu xác định ranh chung giữa hai thửa là đường nối các mốc M5-M14-M13 theo sơ đồ đo đạc ngày 18/3/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S.

Đối với tài sản trên đất vùng tranh chấp là 01 phần nhà bếp của anh Lê Thanh H thì anh H thống nhất là khi xác định được ranh chung giữa hai thửa mà tài sản của ai lấn qua ranh chung thì sẽ tự di dời, không yêu cầu hỗ trợ chi phí di dời.

Bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 542, tờ bản đồ 23 hiện do anh H giữ, không có cầm cố, thế chấp cho ai.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông K đại diện anh H xác định trường hợp Hội đồng xét xử không chấp nhận ranh chung theo đường ranh anh H yêu cầu xác định thì anh H đồng ý với yêu cầu xác định ranh chung của ông Đ là đường nối các mốc M5-M6 theo sơ đồ đo đạc ngày 18/3/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S để không làm ảnh hưởng đến căn nhà chính của anh H. Anh H đồng ý trả giá trị đất theo yêu cầu của ông Đ.

* Ông Nguyễn Xuân K đại diện bị đơn Lê Thị Ngọc H1 trình bày:

Phần đất thửa 542, tờ bản đồ 31 do chị Lê Thị Ngọc H1 đứng tên có nguồn gốc từ mẹ ruột là bà Phan Ngọc A tặng cho chị H1 theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 27/8/2019, chị H1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 01/10/2019. Tại thời điểm cấp giấy không có đo đạc thực tế.

Liên kề với thửa 542 là thửa 617, tờ bản đồ 31 do ông Lê Minh Đ đứng tên có nguồn gốc do nhận chuyển nhượng từ bà A vào năm 2017, chị H1 vẫn luôn sử dụng đúng ranh mà các bên xác định khi bàn giao đất cho ông Đ, không có sự việc lấn chiếm ranh như ông Đ trình bày.

Qua đo đạc thực tế thì chị H1 cũng thống nhất vùng tranh chấp ranh giữa thửa 617 và thửa 543 là Hình 4 có diện tích 16,1m² gồm các mốc M7-M8-M11-M12-M7 theo sơ đồ đo đạc ngày 10/01/2025 và 18/3/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S. Trên vùng tranh chấp có tài sản 01 phần nhà bếp của chị Lê Thị Ngọc H1.

Nay chị H1 không đồng ý đối với yêu cầu của ông Đ xác định ranh chung giữa thửa 617 do ông Đ đứng tên và thửa 542 do chị Lê Thị Ngọc H1 đứng tên là đường nối các mốc M7-M7B-M8 theo sơ đồ đo đạc ngày 18/3/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S, cũng không đồng ý trả giá trị theo yêu cầu của ông Đ. Anh H yêu cầu xác định ranh chung giữa hai thửa là đường nối các mốc M12-M11 theo sơ đồ đo đạc ngày 18/3/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S.

Đối với tài sản trên đất vùng tranh chấp là 01 phần nhà bếp của chị Lê Thị Ngọc H1 thì chị H1 thống nhất là khi xác định được ranh chung giữa hai thửa mà tài sản của ai lấn qua ranh chung thì sẽ tự di dời, không yêu cầu hỗ trợ chi phí di dời.

Bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 542, tờ bản đồ 23 hiện do chị H1 giữ, không có cầm cố, thế chấp cho ai.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông K đại diện chị H1 xác định trường hợp Hội đồng xét xử không chấp nhận ranh chung theo đường ranh chị H1 yêu cầu xác định thì chị H1 yêu cầu xác định ranh theo đường ranh cấp giấy chứng nhận.

* Ông Nguyễn Xuân K đại diện người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phan Ngọc A có yêu cầu độc lập trình bày:

Các thửa đất bà A tranh chấp với ông Lê Minh Đ là thửa 494, 495, cùng tờ bản đồ số 31 có nguồn gốc do cha mẹ tạo lập để lại, bà A được cấp giấy chứng nhận thửa 496, tờ bản đồ số 31. Năm 2019 bà A làm thủ tục tách thửa 496, tờ bản đồ số 31 để tặng cho một phần diện tích cho các con là Lê Thanh H, Lê Thị Ngọc H1. Diện tích còn lại bà A được cấp giấy chứng nhận thửa 494 và 495 vào ngày 01/10/2019.

Còn phần đất thửa 617, tờ bản đồ 31 do ông Đ đứng tên có nguồn gốc từ việc nhận chuyển nhượng của bà A vào năm 2017, khi giao đất cho ông Đ thì giữa ông Đ, bà A đã xác định xong ranh giữa phần diện tích chuyển nhượng cho ông Đ với phần diện tích đất còn lại của bà A (thửa 496). Từ đó cho đến nay bà A vẫn luôn sử dụng đúng ranh thỏa thuận, không có lấn chiếm ranh của ông Đ. Tuy nhiên, khi tiến hành đo đạc để giải quyết tranh chấp ranh giữa ông Đ với

các con của bà A là anh H, chị H1 thì ông Đ đã xác định ranh lần vào phần diện tích thửa 494 và 495 nên bà A không thống nhất và có yêu cầu độc lập yêu cầu xác định ranh với thửa 617 của ông Đ theo ranh cấp giấy chứng nhận.

Qua đo đạc thực tế thì giữa ông Đ và bà A đã xác định được vùng tranh chấp giữa các thửa đất, cụ thể:

- Vùng tranh chấp ranh giữa thửa 617 và thửa 544 là Hình 3 có diện tích 15,3m² gồm các mốc M6-M7-M12-M13-M6 theo sơ đồ đo đạc ngày 10/01/2025 và 18/3/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S.

- Vùng tranh chấp ranh giữa thửa 617 và thửa 545 là Hình 5 có diện tích 18,7m² gồm các mốc M8-M9-M10-M11-M8 theo sơ đồ đo đạc ngày 10/01/2025 và 18/3/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S.

Trên vùng tranh chấp có tài sản là hàng rào lưới B40 của bà A.

Nay bà A yêu cầu xác định ranh chung giữa thửa 617 của ông Đ với các thửa 494, 495 của bà A như sau:

- Yêu cầu xác định ranh chung giữa thửa 617 do ông Đ đứng tên và thửa 544 do bà Phan Ngọc A đứng tên là đường nối các mốc M13-M12 theo sơ đồ đo đạc ngày 18/3/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S. Không đồng ý với yêu cầu trả giá trị quyền sử dụng đất tại vị trí Hình 12 của ông Đ.

- Yêu cầu xác định ranh chung giữa thửa 617 do ông Đ đứng tên và thửa 545 do bà Phan Ngọc A đứng tên là đường nối các mốc M11-M10-M9A-M9 theo sơ đồ đo đạc ngày 18/3/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S.

Đối với tài sản trên đất vùng tranh chấp là hàng rào B40 của bà Phan Ngọc A thì bà A thống nhất là khi xác định được ranh chung giữa hai thửa mà tài sản của ai lần qua ranh chung thì sẽ tự di dời, không yêu cầu hỗ trợ chi phí di dời.

Bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 544, 545 tờ bản đồ 23 hiện do bà A giữ, không có cầm cố, thế chấp cho ai.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông K đại diện bà A xác định trường hợp Hội đồng xét xử không chấp nhận ranh chung theo đường ranh bà A yêu cầu xác định thì bà A yêu cầu xác định ranh chung theo đường ranh cấp giấy chứng nhận.

Bản án dân sự sơ thẩm đã tuyên xử:

1. Công nhận sự thỏa thuận giữa ông Lê Minh Đ và anh Lê Thanh H về việc xác định ranh giữa thửa 617 và thửa 542

Xác định ranh giới quyền sử dụng đất chung giữa thửa 617, tờ bản đồ số 31, diện tích 573,4m² do ông Lê Minh Đ đứng tên quyền sử dụng đất và thửa 542, tờ bản đồ số 31, diện tích 106,4m² do anh Lê Thanh H đứng tên, đất cùng tọa lạc tại khóm T, phường A, thành phố S (nay là phường S) là đường nối các mốc M5-M6-M6A theo sơ đồ đo đạc ngày 18/3/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S.

Anh Lê Thanh H được tiếp tục sử dụng phần đất diện tích 03m² (Hình 10) thể hiện tại các mốc M5-M6-M6A-M5A-M5 theo Sơ đồ đo đạc ngày 18/3/2025

của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S và trả giá trị quyền sử dụng đất cho ông Lê Minh Đ số tiền 45.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án mà người phải thi hành án chưa thi hành xong số tiền phải thi hành án, thì hàng tháng người 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 cho đến khi thi hành án xong.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Minh Đ về yêu cầu xác định ranh giữa thửa 617 và thửa 543

Xác định ranh giới quyền sử dụng đất chung giữa thửa 617, tờ bản đồ số 31, diện tích 573,4m² do ông Lê Minh Đ đứng tên quyền sử dụng đất và thửa 543, tờ bản đồ số 31, diện tích 92,2m² do chị Lê Thị Ngọc H1 đứng tên, đất cùng tọa lạc tại khóm T, phường A, thành phố S (nay là phường S) là đường nối các mốc M7A-M7B-M8A theo sơ đồ đo đạc ngày 18/3/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Phan Ngọc A về việc yêu cầu xác định ranh giữa thửa 544 và thửa 617

Xác định ranh giới quyền sử dụng đất chung giữa thửa 544, tờ bản đồ số 31, diện tích 99,6m² do bà Phan Ngọc A đứng tên quyền sử dụng đất và thửa 617, tờ bản đồ số 31, diện tích 573,4m² do ông Lê Minh Đ đứng tên, đất cùng tọa lạc tại khóm T, phường A, thành phố S (nay là phường S) là đường nối các mốc M6A - M7A theo sơ đồ đo đạc ngày 18/3/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S.

4. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà Phan Ngọc A về việc yêu cầu xác định ranh giữa thửa 545 và thửa 617

Xác định ranh giới quyền sử dụng đất chung giữa thửa 545, tờ bản đồ số 31, diện tích 101,8m² do bà Phan Ngọc A đứng tên quyền sử dụng đất và thửa 617, tờ bản đồ số 31, diện tích 573,4m² do ông Lê Minh Đ đứng tên, đất cùng tọa lạc tại khóm T, phường A, thành phố S (nay là phường S) là đường nối các mốc M8A - M9A- M9 theo sơ đồ đo đạc ngày 18/3/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S.

5. Ranh chung giữa các thửa 617, 542, 543, 544 và 545, cùng tờ bản đồ số 31 được xác định theo chiều thẳng đứng từ không gian xuống lòng đất. Tài sản của bên nào lấn chiếm ranh đất phải tháo dỡ di dời theo quy định của pháp luật. (Kèm theo biên bản xem xét thẩm định ngày 07/11/2024, sơ đồ đo đạc ngày 18/3/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S). Qua đó, anh Lê Thanh H, chị Lê Thị Ngọc H1, bà Phan Ngọc A có trách nhiệm tháo dỡ, di dời tài sản để trả lại cho ông Lê Minh Đ các phần đất gồm:

- Diện tích 17,3m² thể hiện tại các mốc M5-M6-M13-M14-M5;
- Diện tích 15,3m² thể hiện tại các mốc M6-M7-M12-M13-M6;
- Diện tích 3,2m² thể hiện tại các mốc M6-M7-M7A-M6A-M6;
- Diện tích 15,4m² thể hiện tại các mốc M7-M7B-M8A-M11-M12-M7;
- Diện tích 0,7m² thể hiện tại các mốc M7-M7A-M7B-M7;
- Diện tích 16,4m² thể hiện tại các mốc M8A-M9A-M10-M11-M8A.

Các đương sự được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được điều chỉnh, cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản, đo đạc và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

* Sau khi xét xử sơ thẩm, ông Lê Thanh H, bà Lê Thị Ngọc H1 và bà Phan Ngọc A kháng cáo không đồng ý việc bản án sơ thẩm xác định ranh, mốc giới đất tiếp giáp giữa quyền sử dụng đất giữa ông H, bà H1 và bà Ngọc A tiếp giáp với quyền sử dụng đất của ông Lê Minh Đ theo bản án sơ thẩm đã tuyên. Đồng thời, ông Lê Thanh H, bà Lê Thị Ngọc H1 và bà Phan Ngọc A yêu cầu công nhận diện tích quyền sử dụng đất của ông Lê Minh Đ theo mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất đã được cơ quan Quản lý đất đai Thành phố S đo đạc và xác định ngày 30/5/2017; Ông H không đồng ý trả giá trị quyền sử dụng đất cho ông Đ số tiền 45.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn: Giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.
- Bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phan Ngọc A: Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến:

+ Về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm: Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật về việc thụ lý vụ án, về thời hạn giải quyết vụ án. Tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

+ Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Không chấp nhận kháng cáo của các đương sự. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 03/2025/DS-ST ngày 14 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8 - Đồng Tháp.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được kiểm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật “Tranh chấp dân sự về ranh giới quyền sử dụng đất” và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án cấp huyện là có căn cứ theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn ông Lê Thanh H và bà Lê Thị Ngọc H1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Phan Ngọc A không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm nên có kháng cáo. Tòa án T1 thụ lý giải quyết vụ án theo trình tự phúc thẩm phù hợp với quy định tại khoản 1 điều 38 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của ông Lê Thanh H, bà Lê Thị Ngọc H1 và bà Phan Ngọc A, nhận thấy:

Phần đất thửa 617 tờ bản đồ 31 diện tích 573,4m² do ông Lê Minh Đ đứng tên có nguồn gốc nhận chuyển nhượng từ bà Phan Ngọc A vào ngày 18/4/2017. Qua đo đạc thực tế 509,4m², thiếu 64m² so với diện tích được cấp.

Phần đất thửa 542 anh Lê Thanh H đứng tên và thửa 543 chị Lê Thị Ngọc H1 đứng tên cùng tờ bản đồ 31 đều có nguồn gốc từ mẹ ruột là bà Phan Ngọc A tặng cho anh H, chị H1 vào ngày 27/8/2019. Còn các thửa 544, 545 cùng tờ bản đồ số 31 do bà Phan Ngọc A đứng tên có nguồn gốc do cha mẹ tạo lập để lại, bà A được cấp giấy chứng nhận thửa 496, tờ bản đồ số 31. Năm 2019, bà A làm thủ tục tách thửa 496 để tặng cho một phần diện tích cho các con Lê Thanh H, Lê Thị Ngọc H1. Diện tích còn lại bà A được cấp giấy chứng nhận thửa 544 và 545 vào ngày 01/10/2019. Các thửa đất 542, 543, 544, 545 qua đo đạc thực tế đều thừa diện tích từ 17 – 20m² so với diện tích được cấp.

Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện khi cấp giấy chứng nhận thửa 617 cho ông Đ, thửa 542 cho anh H, thửa 543 cho chị H1, thửa 544 và 545 cho bà A thì cơ quan chuyên môn không có tiến hành đo đạc và xác định ranh giới, mốc giới thửa đất. Tuy nhiên, khi làm thủ tục chuyển nhượng thửa 22 (sau đó tách thành thửa 617 và thửa 616) thì ông Đ có yêu cầu đo đạc xác định vị trí, diện tích chuyển nhượng và bà A có tham gia tiến hành xác định ranh giới, mốc giới thửa đất theo bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 30/5/2017. Còn đối với các thửa 542, 543, 544, 545 được tách từ thửa 496. Mặc dù khi cấp giấy chứng nhận cũng không có tiến hành đo đạc nhưng trước khi làm thủ tục để tách từ thửa 496 thì bà A có tiến hành đo đạc chỉnh lý theo biên bản chỉnh lý bản đồ địa chính ngày 13/6/2019.

Tại Công văn số: 37/UBND-NC11/3/2025 của UBND thành phố S và sơ đồ đo đạc ngày 18/3/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai xác định một phần thửa 617 cấp cho ông Lê Minh Đ được bà A thừa nhận: Khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đ có đo đạc thực tế và các bên thống nhất ranh giới quyền sử dụng đất với nhau. Quá trình sử dụng đất của bà A qua nhiều lần cấp đổi, chuyển mục đích sử dụng đất, trước khi chuyển nhượng cho ông Đ thì cạnh giáp ranh của 02 thửa đất (thửa 22, 496) không thay đổi và chính là đường ranh do Văn phòng đăng ký đất đai đã xác định tại sơ đồ đo đạc ngày 18/3/2025 trên cơ sở đường ranh các bên được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do vậy, theo hiện trạng sử dụng thì anh H, chị H1 và bà A đã lấn chiếm một phần đất thuộc thửa 617 của ông Đ nên cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu của ông Đ là phù hợp. Do các đương sự đều không có tài liệu để chứng minh có việc thỏa thuận lại ranh kể từ ngày 18/7/2017 nên việc xác định ranh giới quyền sử dụng đất giữa thửa 617 của ông Đ với các thửa 542, 543, 544, 545 của anh H, chị H1 và bà A theo quyết định của Cơ quan nhà nước có thẩm quyền là có căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 175 của Bộ luật dân sự: *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.*

Riêng giữa thửa 617 và thửa 542 là đường nối các mốc M5A - M6A. Do thực trạng có 01 phần nhà chính của anh H lấn qua đường ranh này nên ông Đ yêu cầu xác định đường ranh chung là đường nối các mốc M5 - M6, nhường lại diện tích đất 03m² tại vị trí Hình 10 cho anh H và yêu cầu anh H trả giá trị phần diện tích này theo giá Hội đồng định giá 45.000.000 đồng. Phía anh H thống nhất nên cấp sơ thẩm công nhận là phù hợp và có căn cứ.

Các đương sự kháng cáo nhưng không cung cấp tài liệu, chứng cứ gì khác để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình nên không có cơ sở xem xét.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Thanh H, bà Lê Thị Ngọc H1 và bà Phan Ngọc A. Giữ y bản án sơ thẩm.

[3] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp là phù hợp nên chấp nhận.

[4] Về án phí phúc thẩm: Ông Lê Thanh H, bà Lê Thị Ngọc H1 phải chịu án phí phúc thẩm theo khoản 1 Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Bà Phan Ngọc A được miễn toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm do bà A là người cao tuổi.

Các phần còn lại của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết 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;
Căn cứ Điều 175, Điều 176 của Bộ luật dân sự năm 2015;
Căn cứ Điều 17, Điều 26 và Điều 236 Luật đất đai năm 2024;
Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH12 ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí Tòa án.

- Không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Thanh H, bà Lê Thị Ngọc H1 và bà Phan Ngọc A.

- Giữ y bản án sơ thẩm số 03/2025/DS-ST ngày 14 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8 - Đồng Tháp.

Tuyên xử:

1. Công nhận sự thỏa thuận giữa ông Lê Minh Đ và anh Lê Thanh H về việc xác định ranh giữa thửa 617 và thửa 542.

Xác định ranh giới quyền sử dụng đất chung giữa thửa 617, tờ bản đồ số 31, diện tích 573,4m² do ông Lê Minh Đ đứng tên quyền sử dụng đất và thửa 542, tờ bản đồ số 31, diện tích 106,4m² do anh Lê Thanh H đứng tên, đất cùng tọa lạc tại khóm T, phường A, thành phố S (nay là phường S) là đường nối các mốc M5-M6-M6A theo sơ đồ đo đạc ngày 18/3/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S.

Anh Lê Thanh H được tiếp tục sử dụng phần đất diện tích 03m² (Hình 10) thể hiện tại các mốc M5-M6-M6A-M5A-M5 theo Sơ đồ đo đạc ngày 18/3/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S và trả giá trị quyền sử dụng đất cho ông Lê Minh Đ số tiền 45.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án mà người phải thi hành án chưa thi hành xong số tiền phải thi hành án, thì hàng tháng người 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 cho đến khi thi hành án xong.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Minh Đ về yêu cầu xác định ranh giữa thửa 617 và thửa 543.

Xác định ranh giới quyền sử dụng đất chung giữa thửa 617, tờ bản đồ số 31, diện tích 573,4m² do ông Lê Minh Đ đứng tên quyền sử dụng đất và thửa 543, tờ bản đồ số 31, diện tích 92,2m² do chị Lê Thị Ngọc H1 đứng tên, đất cùng tọa lạc tại khóm T, phường A, thành phố S (nay là phường S) là đường nối các mốc M7A-M7B-M8A theo sơ đồ đo đạc ngày 18/3/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Phan Ngọc A về việc yêu cầu xác định ranh giữa thửa 544 và thửa 617

Xác định ranh giới quyền sử dụng đất chung giữa thửa 544, tờ bản đồ số 31, diện tích 99,6m² do bà Phan Ngọc A đứng tên quyền sử dụng đất và thửa 617, tờ bản đồ số 31, diện tích 573,4m² do ông Lê Minh Đ đứng tên, đất cùng tọa lạc tại khóm T, phường A, thành phố S (nay là phường S) là đường nối các mốc M6A - M7A theo sơ đồ đo đạc ngày 18/3/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S.

4. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà Phan Ngọc A về việc yêu cầu xác định ranh giữa thửa 545 và thửa 617.

Xác định ranh giới quyền sử dụng đất chung giữa thửa 545, tờ bản đồ số 31, diện tích 101,8m² do bà Phan Ngọc A đứng tên quyền sử dụng đất và thửa 617, tờ bản đồ số 31, diện tích 573,4m² do ông Lê Minh Đ đứng tên, đất cùng tọa lạc tại khóm T, phường A, thành phố S (nay là phường S) là đường nối các mốc M8A - M9A- M9 theo sơ đồ đo đạc ngày 18/3/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S.

5. Ranh chung giữa các thửa 617, 542, 543, 544 và 545, cùng tờ bản đồ số 31 được xác định theo chiều thẳng đứng từ không gian xuống lòng đất. Tài sản của bên nào lấn chiếm ranh đất phải tháo dỡ di dời theo quy định của pháp luật. (Kèm theo biên bản xem xét thẩm định ngày 07/11/2024, sơ đồ đo đạc ngày 18/3/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S). Qua đó, anh Lê Thanh H, chị Lê Thị Ngọc H1, bà Phan Ngọc A có trách nhiệm tháo dỡ, di dời tài sản để trả lại cho ông Lê Minh Đ các phần đất gồm:

- Diện tích 17,3m² thể hiện tại các mốc M5-M6-M13-M14-M5;
- Diện tích 15,3m² thể hiện tại các mốc M6-M7-M12-M13-M6;
- Diện tích 3,2m² thể hiện tại các mốc M6-M7-M7A-M6A-M6;
- Diện tích 15,4m² thể hiện tại các mốc M7-M7B-M8A-M11-M12-M7;
- Diện tích 0,7m² thể hiện tại các mốc M7-M7A-M7B-M7;

- Diện tích 16,4m² thể hiện tại các mốc M8A-M9A-M10-M11-M8A.

Các đương sự được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được điều chỉnh, cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Lê Minh Đ và bà Phan Ngọc A được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

- Anh Lê Thanh H chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm về việc xác định ranh và 2.250.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với nghĩa vụ trả giá trị quyền sử dụng đất cho ông Đ.

- Chị Lê Thị Ngọc H1 chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm về việc xác định ranh.

7. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và đo đạc: Ông Lê Minh Đ, anh Lê Thanh H, chị Lê Thị Ngọc H1, bà Phan Ngọc A mỗi người chịu 1/4 chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và đo đạc. Ông Lê Minh Đ đã nộp tạm ứng tổng cộng 14.456.000 đồng (làm tròn) và chi xong nên anh Lê Thanh H, chị Lê Thị Ngọc H1, bà Phan Ngọc A mỗi người có trách nhiệm nộp 3.714.000 đồng để trả lại cho ông Lê Minh Đ.

8. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Phan Ngọc A được miễn toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm.

Anh Lê Thanh H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0001087 ngày 01/8/2026 tại Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp.

Chị Lê Thị Ngọc H1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0001086 ngày 01/8/2026 tại Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp.

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.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 của Luật Thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh DT;
- TAND Khu vực 8;
- VKSND Khu vực 8;
- Phòng THADS Khu vực 8;
- Phòng TT- KT và THA TAT;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, HSVA (Châu).

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

Lê Khắc Thịnh

