

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Bản án số: 342/2026/DS-PT
Ngày 17/4/2026
V/v tranh chấp dân sự về 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 Nguyễn Ngọc Thông

Các Thẩm phán: Ông Võ Trung Hiếu

Ông Võ Ngọc Giàu

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

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa:
Bà Phan Thị Thanh Mên - Kiểm sát viên.

Vào ngày 17 tháng 4 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 722/2025/TLPT-DS ngày 03 tháng 11 năm 2025, về việc “*Tranh chấp dân sự về ranh giới quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 14/2025/DS-ST ngày 11 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực C – Đồng Tháp bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 728/2025/QĐ-PT ngày 22 tháng 12 năm 2025 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số: 426/2026/QĐ-PT ngày 25/3/2026, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông **Nguyễn Trọng N**, sinh năm 1975.

Địa chỉ: Tổ B, ấp A, xã M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

2. *Bị đơn:*

2.1. Bà **Ngô Thị M**, sinh năm 1970.

Địa chỉ: Ấp A, xã M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của bà M: Ông Triệu Trọng Đ, sinh năm 1989.

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

2.2. Bà **Bùi Thị B**, sinh năm 1960.

Địa chỉ: Tổ B, ấp A, xã M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

(Ông N, ông Đ có mặt; bà B vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm,

* *Nguyên đơn ông Nguyễn Trọng N trình bày:* Ông N được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 547, tờ bản đồ số 11, đất tọa lạc tại ấp A, xã M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp. Nguồn gốc đất này là do ông N nhận chuyển nhượng. Giáp với đất ông N là đất của bà Ngô Thị M thuộc thửa số 26, tờ bản đồ số 11, đất tọa lạc tại ấp A, xã M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp. Trong quá trình bà M sử dụng đất xây dựng nhà trọ, đã lấn chiếm qua đất ông N chiều ngang khoảng 4,8m, chiều dài khoảng 06m, diện tích lấn chiếm khoảng 28,8m². Qua nhiều lần tự thỏa thuận, giải quyết với bà M không được nên ông N đã viết đơn tường trình với chính quyền địa phương. Buổi hòa giải ngày 14/3/2024 tại UBND xã M, bà M có đến tham dự. Tuy nhiên, bà M không thừa nhận việc lấn chiếm đất, hòa giải không thành, cán bộ đã có lập biên bản để chuyển đến Tòa án giải quyết.

Bên cạnh đó, bà Bùi Thị B cũng có đất giáp ranh với ông N, đất của bà B thuộc thửa số 25, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp A, xã M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp. Hiện nay, bà B tiến hành xây dựng nhà ở thì phát sinh tranh chấp đất. Phần nhà ở của bà B xây dựng lấn qua đất ông N chiều ngang khoảng 0,2m, chiều dài 8,30m, diện tích khoảng 1,66m². Ông N đề nghị bà B dừng lại việc xây dựng để giải quyết vấn đề ranh đất nhưng bà B không đồng ý. Ông N đã có gửi đơn đến địa phương giải quyết. Buổi hòa giải ngày 13/8/2024 tại Tổ hòa giải ấp A, xã M, bà B có đến giải quyết nhưng không thừa nhận việc lấn chiếm đất của ông N. Bà B cho rằng sau này cơ quan có thẩm quyền giải quyết mà phần xây dựng của bà có lấn qua đất ông N thì bà B đồng ý phá dỡ phần công trình đã lấn qua đất của ông N, có ghi nội dung này vào biên bản hòa giải. Buổi hòa giải tại ấp không thành, cán bộ đã có lập biên bản, chuyển về cấp trên để giải quyết.

Nay ông N yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc bà Ngô Thị M trả lại cho ông N phần đất lấn chiếm chiều ngang khoảng 4,8m, chiều dài khoảng 06m, diện tích lấn chiếm khoảng 28,8m², thuộc thửa số 547, tờ bản đồ số 11, đất tọa lạc tại ấp A, xã M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp do ông N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Buộc bà Bùi Thị B trả lại cho ông N phần đất lấn chiếm chiều ngang khoảng 0,2m, chiều dài 8,30m, diện tích lấn chiếm khoảng 1,66m², thuộc thửa số 547, tờ bản đồ số 11, đất tọa lạc tại ấp A, xã M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp do ông N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại phiên toà, ông N xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện. Không yêu cầu Tòa án giải quyết ranh giữa ông và bà B.

Ông N chỉ yêu cầu xác định ranh giới quyền sử dụng đất giữa thửa số 547, tờ bản đồ số 11 do ông Nguyễn Trọng N đứng tên với thửa đất số 26, tờ bản đồ số 11 do bà Ngô Thị M đứng tên là đường thẳng nối các mốc M6 – M7 – M12 – M13 – M6 theo sơ đồ đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C ngày 07/11/2024; Ông Nguyễn Trọng N thống nhất biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và sơ đồ đo đạc của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C ngày 07/11/2024, hiện trạng trên đất không có thay đổi không yêu cầu đo đạc lại, thống nhất biên bản định giá ngày 26/3/2025.

** Bị đơn bà Ngô Thị M có đại diện theo ủy quyền là ông Triệu Trọng Đ trình bày:* Bà Ngô Thị M không thống nhất với yêu cầu của ông N. Bà M nhận chuyển nhượng đất năm 2018 của ông Võ Hoàng C tại thửa 26 tờ bản đồ số 11, đất tọa lạc tại ấp A, xã M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng, ông C đã giao đất và bà M đã sử dụng đúng diện tích đất được cấp. Bà M đã xây dựng dãy phòng trọ cho thuê từ năm 2018 đến nay. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 26 bà M đang quản lý, không cầm cố thế chấp cho tổ chức cá nhân nào.

Bà M xác định không tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất với bà B.

Bà Ngô Thị M thống nhất sơ đồ đo đạc của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C ngày 07/11/2024, hiện trạng trên đất không có thay đổi không yêu cầu đo đạc lại, thống nhất biên bản định giá ngày 26/3/2025 của Tòa án.

** Bị đơn bà Bùi Thị B trình bày:* Bà Bùi Thị B không thống nhất với yêu cầu của ông N. Bà B nhận chuyển nhượng đất năm 2007 của ông Lê Văn Bé B1 tại thửa 25 tờ bản đồ số 11, đất tọa lạc tại ấp A, xã M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng, ông B1 đã giao đất và bà B đã sử dụng đúng diện tích đất được cấp. Bà B đã xây dựng nhà ở năm 2024.

Bà Bùi Thị B thống nhất sơ đồ đo đạc của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C ngày 07/11/2024, hiện trạng trên đất không có thay đổi không yêu cầu đo đạc lại, thống nhất biên bản định giá ngày 26/3/2025.

Bà B xác định không tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất với bà M.

Bà B xác định không tranh chấp ranh đất với ông N. Việc ông N rút yêu cầu khởi kiện, bà không có ý kiến.

- Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 99/2025/DS-ST ngày 29 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh (nay là Tòa án nhân dân khu vực C – Đồng Tháp) đã xử:

+ Chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Trọng N.

Ranh giới quyền sử dụng đất giữa thửa số 547, tờ bản đồ số 11 do ông Nguyễn Trọng N đứng tên với thửa đất số 26, tờ bản đồ số 11 do bà Ngô Thị M đứng tên là đường thẳng nối các mốc M6 – M13 theo sơ đồ đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C ngày 07/11/2024.

Kèm theo biên bản xem xét thẩm định ngày 07/11/2024 và sơ đồ đo đạc ngày 07/11/2024 của Trung tâm K.

Ranh giới quyền sử dụng đất trên được xác định theo chiều thẳng đứng từ không gian xuống lòng đất. Nếu cây trồng, vật kiến trúc, tài sản của bên này lấn qua phân đất của bên kia thì phải tháo dỡ, di dời, đốn bỏ theo quy định của pháp luật.

Ông Nguyễn Trọng N và bà Ngô Thị M có quyền và nghĩa vụ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh lại diện tích quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

+ Bà Ngô Thị M có trách nhiệm trả giá trị đất cho ông N số tiền 2.106.000 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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 xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên thi hành án còn phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

+ Đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu xác định ranh giới quyền sử dụng đất với bà Bùi Thị B.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên án phí, quyền kháng cáo của các đương sự.

- Ngày 03/6/2025, bị đơn bà Ngô Thị M kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm số 99/2025/DS-ST ngày 29 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh (nay là Tòa án nhân dân khu vực C – Đồng Tháp), yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Ngày 10/6/2025, nguyên đơn ông Nguyễn Trọng N kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm số: 99/2025/DS-ST ngày 29 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh (nay là Tòa án nhân dân khu vực C – Đồng Tháp), yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị chấp nhận kháng cáo của ông N sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Ngô Thị M là ông Triệu Trọng Đ giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị chấp nhận kháng cáo của bà M, sửa bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu: Từ khi thụ lý vụ án và quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán thụ lý giải quyết vụ án đúng các

quy định pháp luật. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tiến hành đúng trình tự thủ tục tố tụng theo quy định pháp luật. Các đương sự chấp hành tốt nội quy phiên tòa. Về đường lối xét xử, Viện kiểm sát đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông N và của bà M, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Tuy nhiên có điều chỉnh lại số đo của Sơ đồ đo đạc ngày 07/11/2024.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu và chứng cứ có trong hồ sơ, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất là đúng pháp luật.

Xét đơn kháng cáo của ông Nguyễn Trọng N và bà Ngô Thị M trong hạn luật định nên xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của ông N và bà M, Hội đồng xét xử xét thấy:

Ông N yêu cầu xác định ranh giới quyền sử dụng đất giữa thửa số 547, tờ bản đồ số 11 do ông N đứng tên với thửa đất số 26, tờ bản đồ số 11 do bà M đứng tên là các đoạn thẳng nối các mốc M6 – M7 – M12 – M13 về M6; Yêu cầu bà M tháo dỡ di dời vách tường lấn chiếm đất của ông N thuộc một phần thửa số 547, tờ bản đồ số 11, đất tọa lạc tại xã M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp (nay là xã M, tỉnh Đồng Tháp).

Bị đơn bà M không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông N.

Xét thấy, Thửa đất số 547 do ông N nhận chuyển nhượng của hộ bà Võ Thị H Yên ngày 01/8/2022 và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 06/02/2023. Diện tích ông N được cấp giấy là 192,3m², lớn hơn so với diện tích đo đạc thực tế ngày 07/11/2024 là 164m². Về hình thể thửa đất được cấp theo trích lục từ khi bà Hã Y chuyển nhượng cho ông N đứng tên không có thay đổi. Nhưng hiện trạng sử dụng đất không còn hình thể như hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Giáp ranh đất của ông N là thửa đất số 26 của bà M do bà M nhận chuyển nhượng từ ông Võ Hoàng C vào ngày 06/7/2018, được cấp giấy ngày 01/8/2018. Khi bà M được cấp giấy đã tiến hành xây dựng dãy nhà trọ, bà Hã Y không có tranh chấp. Đến năm 2022 bà Hã Y mới chuyển nhượng cho ông N đứng tên giấy chứng nhận, ông N với bà M mới xảy ra tranh chấp. Diện tích bà M được cấp giấy là 220m², lớn hơn so với diện tích đo đạc thực tế ngày 07/11/2024 là 119,5m².

Tuy nhiên, theo trích lục thửa đất ngày 16/7/2018 thì hình thể diện tích đất đang tranh chấp hiện nay bà M đang sử dụng đã cấp cho ông N. Nên việc bà M sử dụng phần diện tích đất này là chưa phù hợp.

Bà Hầy Y có văn bản trình bày là bà Hầy Y chuyển nhượng đất cho ông N theo diện tích đất thực tế chứ không theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Căn cứ vào Điều 175, Điều 176 Bộ luật Dân sự và Điều 236 Luật Đất đai, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là phù hợp.

Xét bà M nhận chuyển nhượng đất trước khi ông N nhận chuyển nhượng, bà M đã xây dựng công trình kiến trúc (nhà trọ) trên đất, thời điểm xây dựng bà Hầy Y biết và không có tranh chấp hay ý kiến gì nên giữ nguyên hiện trạng đất cho bà M sử dụng. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông N thống nhất giá theo biên bản định giá của Tòa án, xác định diện tích tranh chấp là đất cây lâu năm, giá 135.000 đồng/m². Ông N không có kháng cáo về giá. Nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà M có nghĩa vụ trả cho ông N giá trị quyền sử dụng đất là 135.000 đồng/m² x 15,6m² = 2.106.000 đồng là phù hợp.

Từ những căn cứ trên, không chấp nhận kháng cáo của ông N và của bà M.

Tuy nhiên có điều chỉnh số đo theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 02/02/2026, cụ thể như sau:

+ Số đo từ mốc M6 đến M13 là 6,01m; M7 đến M12 là 6,01m.

+ Số đo từ mốc 11 đến M13 là 33,3m; M8 đến M6 là 33,3m.

Xét đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát là phù hợp nên chấp nhận.

Các phần khác không có kháng cáo, kháng nghị không xem xét.

Ông Nguyễn Trọng N và bà Ngô Thị M phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Trọng N và bà Ngô Thị M.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Căn cứ Điều 148, Điều 293, Điều 394 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 175 và Điều 176 Bộ luật Dân sự; Điều 26, Điều 31 và Điều 236 Luật Đất đai; Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu của ông Nguyễn Trọng N.

1.1. Ranh giới quyền sử dụng đất giữa thửa số 547, tờ bản đồ số 11 do ông Nguyễn Trọng N đứng tên với thửa đất số 26, tờ bản đồ số 11 do bà Ngô Thị M đứng tên là đường thẳng nối các mốc M6 – M13 theo sơ đồ đo đạc của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C ngày 07/11/2024 (nay là Chi nhánh Văn phòng Đ1).

(Kèm theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 07/11/2024, Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 02/02/2026 của Tòa án và Sơ đồ đo đạc ngày 07/11/2024 của Trung tâm K (có sửa đổi, bổ sung theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 02/02/2026)).

Ranh giới quyền sử dụng đất được xác định theo chiều thẳng đứng từ không gian xuống lòng đất. Nếu cây trồng, vật kiến trúc, tài sản của bên này lấn qua phần đất của bên kia thì phải tháo dỡ, di dời, đốn bỏ theo quy định của pháp luật.

Ông Nguyễn Trọng N và bà Ngô Thị M có quyền và nghĩa vụ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh lại diện tích quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

1.2. Bà Ngô Thị M có trách nhiệm trả giá trị đất cho ông Nguyễn Trọng N số tiền 2.106.000 đồng (Hai triệu một trăm lẻ sáu nghìn đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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 xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên thi hành án còn phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

2. Đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Trọng N về việc yêu cầu xác định ranh giới quyền sử dụng đất với bà Bùi Thị B.

3. Về án phí:

Ông Nguyễn Trọng N phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào tiền tạm nộp án phí 300.000 đồng theo Biên lai số 0002590 ngày 10/6/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cao Lãnh (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực C - Đồng Tháp).

Bà Ngô Thị M phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào tiền tạm nộp án phí 300.000 đồng theo biên lai số 0002516 ngày 03/6/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cao Lãnh (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực C - Đồng Tháp).

Các phần còn lại 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.

Trong 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 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 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án dân sự 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:

- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- TAND khu vực C - Đồng Tháp;
- THADS tỉnh Đồng Tháp;
- Dương sự;
- Lưu: VT, HS.

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

Nguyễn Ngọc Thông