

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Bản án số: 432/2026/DS-PT
Ngày: 14/5/2026
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 Trần Hữu Tính.

Các Thẩm phán: Bà Kiều Kim Xuân.

Bà Nguyễn Thanh Nhân.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Thị Hồng Linh - 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 Mến - Kiểm sát viên.

Trong các ngày **04/02/2026, 04/3/2026, 23/4/2026, 14/5/2026** tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 988/2025/TLPT-DS ngày 17 tháng 12 năm 2025 về việc tranh chấp "Ranh giới quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 89/2025/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực xx - Đồng Tháp bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 137/2026/QĐ-PT ngày 07 tháng 01 năm 2026; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 254/2026/QĐ-PT ngày 04 tháng 02 năm 2026; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số: 378/2026/QĐPT-DS ngày 04 tháng 3 năm 2026; Thông báo thời gian tiếp tục phiên tòa xét xử số: 406/TB-TA ngày 03 tháng 4 năm 2026; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số: 475/2026/QĐPT-DS ngày 23 tháng 4 năm 2026 giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Anh **Nguyễn Thanh T**, sinh năm 1975. Địa chỉ: Số A, ấp Đ, xã T, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp. Nay là số 163, khóm Đ, phường S, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Anh **Nguyễn Hữu N**, sinh năm 1991. Địa chỉ: Số F, Khóm A, Phường D, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp. Nay là số F, khóm T, phường S, tỉnh Đồng Tháp. Địa chỉ liên hệ: Số B N, khóm C, phường S, tỉnh Đồng Tháp (có mặt).

2. Bị đơn: Chị **Trần Thị Thùy M**, sinh năm 1983. Địa chỉ: Số A, ấp Đ, xã T, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp. Nay là số 136, khóm Đ, phường S, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Chị **Nguyễn Thị Phương T1**, sinh năm 1993. Địa chỉ: Số A, ấp H, xã T, tỉnh Đồng Tháp (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:

- Luật sư **Nguyễn Thị Kim L**, Văn phòng L1 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đ. Địa chỉ: Số C ĐT H, khóm T, phường S, tỉnh Đồng Tháp (có mặt).

- Luật sư **Phạm Hoàng Đ**, Công ty L2 - chi nhánh Đ1 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đ. Địa chỉ: Số C, L, phường M, tỉnh Đồng Tháp (có mặt).

- Luật sư **Phạm Tuyết M1** của Công ty L2 - chi nhánh Đ1 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đ. Địa chỉ: Số C, L, phường M, tỉnh Đồng Tháp (vắng mặt).

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Ủy ban nhân dân phường S (kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Ủy ban nhân dân thành phố S cũ). Địa chỉ: Số E, Nguyễn Sinh S, Khóm E, Phường A, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp. Nay là số 530A, Nguyễn Sinh S, khóm C, phường S, tỉnh Đồng Tháp (vắng mặt).

3.2. Anh **La Hữu P**, sinh năm 1979. Địa chỉ: Số A, ấp Đ, xã T, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp. Nay là số 136, khóm Đ, phường S, tỉnh Đồng Tháp (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan La Hữu P: Luật sư **Nguyễn Thị Kim L**, Văn phòng L1 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đ. Địa chỉ: Số C ĐT H, khóm T, phường S, tỉnh Đồng Tháp (có mặt).

4. *Người kháng cáo:* Bị đơn chị **Trần Thị Thùy M** và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh **La Hữu P**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm:

* Theo nội dung đơn khởi kiện của nguyên đơn - anh Nguyễn Thanh T; quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, anh Nguyễn Hữu N là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Phần đất tranh chấp thuộc một phần thửa đất số 87, tờ bản đồ số 21, diện tích 4.582m²; tọa lạc tại xã T, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp (cũ) do anh Nguyễn Thanh T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nguồn gốc đất: Anh T nhận chuyển nhượng của anh Mai Chí T2 và được Sở T4 (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 87, tờ bản đồ số 21, diện tích 4.582,0m² ngày 06/6/2022; tại thời điểm chuyển nhượng do đất đã cấp theo hệ thống bản đồ tọa độ lưới và đã có 4 trụ đá xác định ranh nên không đo đạc lại. Từ thời điểm đó, giữa anh T và bà M cũng không có thỏa

thuận để xác định lại ranh đất với nhau. Đồng thời, anh T chưa có nhu cầu sử dụng đất vào mục đích gì nên cũng ít khi tới lui để kiểm tra.

Tuy nhiên, 2 trụ đá xác định ranh đất với bên chị M hiện không còn nhưng anh T không biết ai di dời mất trụ đá. Đối với việc chị M xác định ranh đất giữa hai bên là 2 trụ sắt, anh T không đồng ý vì 2 trụ sắt này do chị M tự cắm.

Qua đo đạc thực tế, phần đất anh T đang quản lý, sử dụng (không tính vùng tranh chấp) thuộc thửa đất số 87, tờ bản đồ số 21 thể hiện theo các mốc 1, 2, 3, 12, 9, 8 đến 1 có diện tích 3.949,0m².

Vùng tranh chấp thể hiện tại hình 1 gồm các mốc 8, 9, 10, 7 đến 8 có diện tích 485,1m²; hình 2 gồm các mốc 9, 12, 11, 10 đến 9 có diện tích 6,4m² và hình 3 gồm các mốc 12, 3, 4, 11 đến 12 có diện tích 16,6m².

Anh T nhận thấy, quá trình chị M sử dụng đất của mình đã lấn chiếm sang phần đất thuộc quyền sử dụng của anh T nhưng hai bên không thể tự thỏa thuận để xác định lại ranh đất với nhau.

Nay, anh T yêu cầu chị M tháo dỡ công trình, vật kiến trúc và di dời cây trồng trả lại phần đất lấn chiếm diện tích 508,1m² cho anh T quản lý, sử dụng; yêu cầu xác định ranh giới quyền sử dụng đất tại thửa đất số 87 của anh T với thửa đất số 88, cùng tờ bản đồ số 21 của chị M, là đường thẳng nối từ mốc 4 đến mốc 7, theo sơ đồ đo đạc.

Trong vụ án này, anh T không tranh chấp với chủ đất cũ là anh Mai Chí T2 và cũng không yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trường hợp giải quyết, xác định ranh giới quyền sử dụng đất giữa hai bên làm thay đổi diện tích so với diện tích đã cấp giấy thì anh T đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi, điều chỉnh, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh T theo quy định.

Ngoài ra, anh T không có yêu cầu gì khác.

** Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, chị Nguyễn Thị Phương T1, là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:*

Quyền sử dụng đất của chị Trần Thị Thùy M có nguồn gốc nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn C và được Ủy ban nhân dân thị xã S (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 88, tờ bản đồ số 21, diện tích 2.083,1m² vào ngày 09/11/2010.

Khi chuyển nhượng, ông C có bàn giao đất cho chị M xác định ranh đất với thửa đất của anh Mai Chí T2 (hiện nay là thửa đất của anh T đang tranh chấp) thể hiện tại các mốc 3 và 8. Do tại thời điểm đó, thửa đất của ông C đã cấp đổi theo hệ thống bản đồ chính quy tọa độ nên không tiến hành đo đạc lại diện tích. Từ đó, chị M sử dụng ổn định, không có tranh chấp và cũng không có thỏa thuận lại ranh đất với bên anh T2; sau này là anh T.

Qua đo đạc thực tế, phần đất chị M đang quản lý, sử dụng (không tính vùng tranh chấp) thuộc thửa đất số 88 theo các mốc 7, 10, 11, 4, 5, 6 đến 7 có diện tích 1.343,4m².

Vùng tranh chấp thể hiện tại hình 1 gồm các mốc 8, 9, 10, 7 đến 8 có diện tích 485,1m²; hình 2 gồm các mốc 9, 12, 11, 10 đến 9 có diện tích 6,4m² và hình 3 gồm các mốc 12, 3, 4, 11 đến 12 có diện tích 16,6m².

Chị M sử dụng đúng ranh đất nên không đồng ý theo yêu cầu của anh T. Chị M yêu cầu xác định ranh giới quyền sử dụng đất giữa đất tại thửa đất số 88 với thửa đất số 87, cùng tờ bản đồ 21 của anh T, là đường thẳng nối các mốc 3, 12, 9 đến 8, làm ranh giới quyền sử dụng đất giữa hai bên.

Trong vụ án này, chị M không tranh chấp với chủ đất cũ là ông Nguyễn Văn C và cũng không yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trường hợp giải quyết, xác định ranh giới quyền sử dụng đất giữa hai bên làm thay đổi diện tích so với diện tích đã cấp giấy thì chị M đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi, điều chỉnh, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị M theo quy định.

Tại phiên tòa: Đại diện nguyên đơn yêu cầu xem xét, thẩm định và định giá đối với số lượng cây mai của vợ chồng chị M, anh P trên diện tích đất tranh chấp để xác định tuổi thọ cây, chứng minh quá trình sử dụng đất. Trường hợp, Tòa án chấp nhận yêu cầu của anh T thì chị M, anh P không đồng ý di dời mà sẽ để lại các cây mai trên diện tích đất tranh chấp cho anh T sử dụng và anh T phải hoàn trả giá trị các cây mai cho chị M, anh P.

Ngoài ra, chị M không còn yêu cầu gì khác.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân phường S (kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của Ủy ban nhân dân thành phố S cũ) có văn bản ý kiến:*

Trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Nguyễn Thanh T tại thửa đất số 87 và chị Trần Thị Thùy M tại thửa đất số 88, cùng tờ bản đồ số 21 là đúng theo quy định của pháp luật tại thời điểm cấp giấy.

Ngoài ra, Ủy ban không có yêu cầu gì khác.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 89/2025/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực xx - Đồng Tháp, đã áp dụng:

Căn cứ khoản 9 Điều 26; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; Điều 91, 92, 147, 157 và 165 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 175 và 176 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 11, 26, 31 và Điều 236 của Luật đất đai năm 2024; 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Thanh T về việc tranh chấp “Ranh giới quyền sử dụng đất” với chị Trần Thị Thùy M.

Buộc chị Trần Thị Thùy M, anh La Hữu P tháo dỡ công trình, vật kiến trúc (nhà bếp) và di dời cây trồng trong phạm vi diện tích 508,1m² để giao trả lại cho anh Nguyễn Thanh T quản lý, sử dụng phần đất diện tích 508,1m², thể hiện tại hình nổi các mốc 3, 4, 11, 10, 7, 8, 9, 12 đến 3, theo sơ đồ đạc ngày 27/6/2025.

Xác định ranh giới quyền sử dụng đất giữa thửa đất số 87 của anh Nguyễn Thanh T với thửa đất số 88 của chị Trần Thị Thùy M, cùng tờ bản đồ số 21, là đường thẳng nối từ mốc 4 đến mốc 7, theo sơ đồ đạc ngày 27/6/2025; làm ranh giới quyền sử dụng đất giữa hai bên.

(Có sơ đồ đo đạc ngày 27/6/2025 và biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ kèm theo).

2. Trên cơ sở xác định ranh giới quyền sử dụng đất nêu trên, các đương sự có quyền và nghĩa vụ sử dụng đúng ranh giới quyền sử dụng đất đã được xác định theo chiều thẳng đứng không gian và lòng đất theo quy định pháp luật và không được làm ảnh hưởng đến việc sử dụng đất của người khác.

3. Các đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để cấp đổi, đăng ký biến động quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí; về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá; quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của đương sự.

Ngày 25 tháng 9 năm 2025, bị đơn chị Trần Thị Thùy M, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh La Hữu P có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp hủy bản án sơ thẩm, chị M và anh P không đồng ý di dời tài sản là một phần nhà bếp và cây trồng để giao trả lại cho nguyên đơn phần đất có diện tích 508,1m² gồm các mốc 3, 4, 11, 10, 7, 8, 9, 12, 3 theo sơ đồ đo đạc ngày 27/6/2025 của Chi nhánh văn phòng Đ2 – Đồng Tháp.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn anh Nguyễn Hữu N tranh luận: Tôi không đồng ý toàn bộ yêu cầu kháng cáo của chị M và anh P. Anh T xác định khi nhận chuyển nhượng đất từ ông Mai Chí T2 có ranh đất với chị M là hai trụ đá chứ không phải là hai trụ sắt như hiện tại. Thửa đất số 87 của ông Mai Chí T2 và thửa đất số 88 của ông Nguyễn Văn C đã được cấp đổi theo bản đồ chính quy, có tọa độ cụ thể nên khi chuyển nhượng cho anh T và chị M đều chuyển trọn thửa nên không có đo đạc lại. Chị M sử dụng đất thực tế không đúng hiện trạng theo giấy được cấp, chứng minh qua mục 3 ngày 05/9/2025 của Ủy ban nhân dân phường S xác định: “*phần đất tranh chấp diện tích 508,1m² thuộc thửa 87, tờ bản đồ số 21 đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Nguyễn Thanh T*”. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của chị M, anh P, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn chị Nguyễn Thị Phương T1 tranh luận: Chị M thay đổi yêu cầu kháng cáo, chỉ yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Thanh T và thống nhất với ý kiến bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho chị M của các luật sư.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh La Hữu P tranh luận: Tôi thay đổi yêu cầu kháng cáo, chỉ yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Thanh T và thống nhất với ý kiến bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho chị M cũng như cho tôi của các luật sư.

Luật sư Nguyễn Thị Kim L, Luật sư Phạm Hoàng Đ cùng bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn chị Trần Thị Thùy M trình bày ý kiến:

- Ngày 05/9/2025 của Ủy ban nhân dân phường S xác định: “*phần đất tranh chấp diện tích 508,1m² thuộc thửa 87, tờ bản đồ số 21 đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Nguyễn Thanh T*” nên cấp sơ thẩm căn cứ công văn trên để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuy nhiên, Ủy ban nhân dân phường S không có tài liệu chứng cứ nào thể hiện có việc đo, vẽ và có sự thống nhất giữa các bên ông Mai Chí T2 và ông Nguyễn Văn C thống nhất vị trí ranh đất theo sơ đồ đo đạc.

- Theo bản trích đo do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực xx xác nhận ranh đất đang sử dụng của ông Nguyễn Thanh T và chị Trần Thị Thùy M là đường thẳng phù hợp với hiện trạng sử dụng thực tế của chị M.

- Chị M nhận chuyển nhượng đất của ông C năm 2010, đã xây nhà, trồng cây đến thời điểm tranh chấp hơn mười hai năm, ông T2 chủ đất giáp ranh sau này chuyển nhượng lại cho anh T. Anh T khi nhận chuyển nhượng đất của ông T2 có đến xem xét hiện trạng đất nhưng cả ông T2 và anh T đều không có ý kiến gì về ranh đất. Mặt khác, qua xem xét thực tế hình thể đất của chị M và anh T khác nhau hoàn toàn, nền đất của chị M cao hơn đất của anh T gần 0,5m. Như vậy, rõ ràng ranh giới thực tế giữa các bên thực tế có sự phân định cụ thể.

- Từ các căn cứ nêu trên, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận kháng cáo của bị đơn chị M, sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Thanh T.

Luật sư Nguyễn Thị Kim L bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh La Hữu P tranh luận: Thống nhất ý kiến bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các luật sư cho chị M đã trình bày.

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

- Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

- Về nội dung vụ án: Kháng cáo của bị đơn chị Trần Thị Thùy M và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh La Hữu P là có căn cứ, đề nghị Hội đồng

xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự chấp nhận kháng cáo, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 89/2025/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực xx - Đồng Tháp theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Thanh T.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên và những quy định pháp luật, Tòa án nhận định:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật trong vụ án là tranh chấp dân sự về “*Ranh giới quyền sử dụng đất*” là có căn cứ.

[2]. Xét thời hạn kháng cáo: Ngày 20/9/2025, Tòa án nhân dân Khu vực xx - Đồng Tháp ban hành bản án số 89/2025/DS-ST, đến ngày 25 tháng 9 năm 2025, bị đơn chị Trần Thị Thùy M, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh La Hữu P nộp đơn kháng cáo. Như vậy, kháng cáo của bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan còn trong thời hạn theo quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét theo thủ tục kháng cáo thông thường.

[3]. Đối với yêu cầu thay đổi nội dung kháng cáo: Tại phiên tòa, chị M và anh P thay đổi nội dung kháng cáo chỉ yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Thanh T. Xét thấy, việc thay đổi yêu cầu kháng cáo của chị M, anh P không vượt quá yêu cầu kháng cáo ban đầu nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 298 Bộ luật tố tụng dân sự chấp nhận việc thay đổi nội dung kháng cáo của chị M, anh P.

[4]. Xét nội dung kháng cáo:

[4.1]. Về nguồn gốc đất tranh chấp:

- Thửa số 87, tờ bản đồ số 21, diện tích 4.582,0m², anh T nhận chuyển nhượng của ông Mai Chí T2 và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T4 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 06/6/2022, tại thời điểm nhận chuyển nhượng và cấp giấy không có đo đạc do thửa đất đã được cấp theo bản đồ chính quy có tọa độ cụ thể.

- Thửa đất số 88, tờ bản đồ số 21, diện tích 2.083,1m², của chị Trần Thị Thùy M có nguồn gốc nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn C và được Ủy ban nhân dân thành phố S cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 09/11/2010, tại thời điểm chuyển nhượng không có đo đạc do thửa đất đã được cấp theo bản đồ chính quy có tọa độ cụ thể.

[4.2]. Về quá trình quản lý, sử dụng đất:

Các bên đương sự thống nhất xác định: Tại thời điểm, anh T nhận chuyển nhượng của ông Mai Chí T2, chị M nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn C đều không có tiến hành đo đạc. Do các thửa đất số 87 và 88 đã được cấp đổi

theo bản đồ chính quy có tọa độ cụ thể, ranh giới, mốc giới không thay đổi. Chị M cho rằng, ranh đất giữa thửa đất số 88 của chị M và thửa đất số 87 của anh T là hai trụ sắt do chủ đất cũ (ông C) bàn giao và sử dụng ổn định. Tuy nhiên, phía anh T phản bác lời trình bày của chị M và xác định tại thời điểm nhận chuyển nhượng đất của ông T2 cạnh giáp đất chị M có hai trụ đá, về sau không còn tồn tại nhưng không rõ nguyên nhân nhưng cả chị M và anh T đều không có chứng cứ chứng minh cho trình bày của mình.

[4.3]. Về diện tích được cấp so với diện tích thực tế sử dụng các bên đều giảm. Phần đất anh T đang quản lý, sử dụng (không tính vùng tranh chấp) theo các mốc 1, 2, 3, 12, 9, 8 đến 1 có diện tích 3.949,0m² so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 87 của anh T là giảm 633,0m². Phần đất chị M đang quản lý, sử dụng (không tính vùng tranh chấp) theo các mốc 7, 10, 11, 4, 5, 6 đến 7 có diện tích 1.343,4m² so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 88 của chị M là giảm 739,7m².

[4.4]. Về thực trạng thực tế sử dụng đất: Vùng tranh chấp tại hình 1 gồm các mốc 8, 9, 10, 7 đến 8 có diện tích 485,1m²; hình 2 gồm các mốc 9, 12, 11, 10 đến 9 có diện tích 6,4m² và hình 3 gồm các mốc 12, 3, 4, 11 đến 12 có diện tích 16,6m²; trong phạm vi tranh chấp, có một phần nhà bếp, mái tole và cây trồng (mai) do chị M trồng. Phần đất này về hiện trạng phù hợp với hình thể đất của chị M là đất nền cao hơn phần đất của anh T gần 0,5m.

[4.5]. Cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào Công văn số 184/UBND-NC ngày 05/9/2025 của Ủy ban nhân dân phường S xác định: “*phần đất tranh chấp diện tích 508,1m² thuộc thửa 87, tờ bản đồ số 21 đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Nguyễn Thanh T*” để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh T trong khi diện tích đất của chị M qua đo đạc thực tế giảm gần ½ so với diện tích được cấp (trừ phần tranh chấp) là chưa phù hợp, chưa xem xét toàn diện các chứng cứ có trong hồ sơ và chưa xem xét đến quá trình quản lý, sử dụng đất của các đương sự trên thực địa. Anh T và chị M nhận chuyển nhượng đất của ông T2 và ông C không có tiến hành đo đạc để xác định ranh mà chỉ cấp trên sơ đồ chính quy. Do đó, việc xác định ranh giữa các bên phải căn cứ theo hiện trạng sử dụng mới phù hợp. Phần diện tích đất tranh chấp do chị M quản lý sử dụng từ khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 09/11/2010, trong khi anh T nhận chuyển nhượng năm 2022 được cấp giấy 06/6/2022 đã có hiện trạng là nhà và cây mai mà chị M đã trồng trên phần đất tranh chấp nhưng anh T vẫn không tranh chấp, khiếu nại gì từ thời điểm chuyển nhượng. Việc anh T cho rằng sau khi nhận chuyển nhượng có yêu cầu chị M di dời cây trồng trả đất lán chiếm và cho rằng đất của chị M giảm là do ông Trần Văn T3 cha ruột của chị M lấn chiếm nhưng anh không có cung cấp được tài liệu chứng minh cho lời trình bày của mình. Mặt khác, phần đất đang tranh chấp về hiện trạng phù hợp với hình thể phần đất còn lại của chị M là đất nền cao hơn phần đất của anh T gần 0,5m vì đất của anh T là đất ruộng.

[4.6]. Từ phân tích nêu trên có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bị đơn chị Trần Thị Thùy M, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh La Hữu P. Sửa

bản án dân sự sơ thẩm số 89/2025/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực xx - Đồng Tháp, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Thanh T. Do anh T không được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí định giá tại cấp sơ thẩm.

[5]. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí định giá tại cấp phúc thẩm: Do chị M và anh La Hữu P được chấp nhận kháng cáo nên không phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí định giá mà anh T là người không được chấp nhận yêu cầu khởi kiện phải chịu chi phí này. Anh P đã tạm nộp 3.100.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, anh P đã nộp 23.000.000 đồng chi phí thẩm định giá và quyết toán xong nên cần buộc anh T hoàn trả lại cho anh La Hữu P tổng số tiền 26.100.000 đồng.

[6]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn chị Trần Thị Thùy M và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh La Hữu P được chấp nhận kháng cáo nên không phải chịu án phí. H lại cho chị M, anh P tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

[7]. Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp là có căn cứ pháp luật, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[8]. Các phần khác của bản án dân sự sơ thẩm đã phát sinh hiệu lực pháp luật kể từ thời điểm hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 148, khoản 2 Điều 308 Bộ Luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ khoản 9 Điều 26; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; các điều 91, 92, 147, 157 và 165 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 175 và 176 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 11, 26, 31 và Điều 236 của Luật đất đai năm 2024; 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. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn chị Trần Thị Thùy M và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh La Hữu P. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 89/2025/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực xx - Đồng Tháp.

1.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Thanh T về việc tranh chấp “Ranh giới quyền sử dụng đất” với chị Trần Thị Thùy M về việc: “*Buộc chị Trần Thị Thùy M, anh La Hữu P tháo dỡ công trình, vật kiến trúc (nhà bếp) và di dời cây trồng trong phạm vi diện tích 508,1m² để giao trả lại cho anh Nguyễn Thanh T quản lý, sử dụng phần đất diện tích 508,1m², thể hiện tại hình nổi các mốc 3, 4, 11, 10, 7, 8, 9, 12 đến 3, theo sơ đồ đo đạc ngày*

27/6/2025. Xác định ranh giới quyền sử dụng đất giữa thửa đất số 87 của anh Nguyễn Thanh T với thửa đất số 88 của chị Trần Thị Thùy M, cùng tờ bản đồ số 21, là đường thẳng nối từ mốc 4 đến mốc 7, theo sơ đồ đo đạc ngày 27/6/2025; làm ranh giới quyền sử dụng đất giữa hai bên”.

1.2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, thẩm định giá sơ thẩm: Anh Nguyễn Thanh T phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản với tổng số tiền 9.311.000 đồng, anh T đã nộp và quyết toán xong.

1.3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Anh Nguyễn Thanh T phải chịu 17.783.500 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 1.138.000 đồng anh T đã nộp theo biên lai số xxx ngày 06/12/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố S (nay là Phòng thi hành án dân sự Khu vực xx - Đồng Tháp). Vậy, anh T phải nộp tiếp 16.645.500 đồng.

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí thẩm định giá phúc thẩm:

- Buộc anh Nguyễn Thanh T phải trả lại cho La Hữu P 3.100.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

- Buộc anh Nguyễn Thanh T phải trả lại cho anh La Hữu P 23.000.000 đồng chi phí thẩm định giá.

- 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, 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, Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Chị Trần Thị Thùy M không phải chịu án phí, hoàn lại cho chị M 300.000 đồng tạm ứng án phí do anh La Hữu P nộp thay theo biên lai thu số xxx ngày 02/10/2025 của cơ quan Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp.

- Anh La Hữu P không phải chịu án phí, hoàn lại cho anh P 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số xxx ngày 02/10/2025 của cơ quan Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp.

4. Các phần khác của bản án dân sự sơ thẩm đã phát sinh hiệu lực pháp luật kể từ thời điểm hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trường hợp bản án, quyết định được thực hiện 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 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.

Án tuyên lúc 10 giờ 45 phút và kết thúc lúc 11 giờ cùng ngày 14/5/2026 có mặt anh N, chị T1, Luật sư L, Luật sư Đ, anh P.

Nơi nhận:

- Tòa Phúc Thẩm TANDTC tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- TAND Khu vực xx - Đồng Tháp;
- Phòng THADS khu vực xx - Đồng Tháp;
- Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp;
- Công bố bản án CTTĐT;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án;
DSPT-2026-T (TK Linh).

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)**

Trần Hữu Tính