

Bản án số: 79/2025/DS-PT
Ngày: 17 - 6 - 2025
V/v: Tranh chấp ranh giới, mốc
giới quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẢI DƯƠNG

- **Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Hữu Hiệu.

Các Thẩm phán: Bà Phạm Thúy Hằng, bà Đoàn Thị Hương Nhu

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Phạm Hồng Quỳnh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương tham gia phiên tòa:**
Ông Nguyễn Văn Tường - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 10/2025/TLPT-DS ngày 17 tháng 02 năm 2025 về việc “Tranh chấp ranh giới, mốc giới quyền sử dụng đất”; do Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2024/DS-ST ngày 02 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Ninh Giang, tỉnh Hải Dương bị kháng cáo; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 52/2025/QĐ-PT ngày 16 tháng 4 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 60/2025/QĐ-PT ngày 15 tháng 5 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 64/2025/QĐ-PT ngày 29 tháng 5 năm 2025, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Hà Trọng Lưu, sinh năm 1958; địa chỉ: Thôn La Tiến, xã Tân Hương, huyện Ninh Giang, tỉnh Hải Dương; có mặt tại phiên tòa bắt đầu phiên tòa, tự ý rời khỏi phòng xử án không lý do trong giai đoạn tranh tụng.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Anh Hà Trọng Thông, sinh năm 1982 và chị Nguyễn Thị Hoài, sinh năm 1984; địa chỉ: Số 02/15 Nguyễn Đại Năng, Khu 10, phường Thanh Bình, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương; có mặt chị Hoài, anh Thông có đơn đề nghị vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Thu Hương, Lưu Tiến Hưng - Công ty Luật TNHH Bách Tín; địa chỉ: Số 31, Ngõ 22 Mạc Thái Tổ, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội; có mặt.

- **Bị đơn:** Ông Hà Duy Chiêu, sinh năm 1971 và bà Hà Thị Lanh, sinh năm 1974; địa chỉ: Thôn La Tiến, xã Tân Hương, huyện Ninh Giang, tỉnh Hải Dương; có mặt.

- **Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:**

+ UBND huyện Ninh Giang, tỉnh Hải Dương; người đại diện theo pháp luật: Chủ tịch UBND huyện Ninh Giang; vắng mặt.

+ UBND xã Tân Hương, huyện Ninh Giang, tỉnh Hải Dương; người đại diện theo pháp luật: Chủ tịch UBND xã Tân Hương; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

+ Bà Hà Thị Thềm, sinh năm 1960; địa chỉ: Thôn La Tiến, xã Tân Hương, huyện Ninh Giang, tỉnh Hải Dương; vắng mặt.

+ Ông Hà Duy Đãi, sinh năm 1963; địa chỉ: Thôn 8, xã Ea Ô, huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

+ Ông Hà Duy Nhượng, sinh năm 1968; hiện đang chấp hành án phạt tù tại Trại giam Xuân Nguyên - Cục C10 Bộ Công an; địa chỉ: Thành phố Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

+ Chị Hà Thị Huệ, sinh năm 1998; địa chỉ: xã Tân Hương, huyện Ninh Giang, tỉnh Hải Dương; vắng mặt.

+ Anh Hà Trọng Thông, sinh năm 1982; chị Nguyễn Thị Hoài, sinh năm 1984; địa chỉ: Số 02/15 Nguyễn Đại Năng, Khu 10, phường Thanh Bình, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương; có mặt chị Hoài, anh Thông có đề nghị vắng mặt.

- *Người làm chứng*: Bà Hà Thị Nhanh, sinh năm 1967; địa chỉ: Thôn La Tiến, xã Tân Hương, huyện Ninh Giang, tỉnh Hải Dương; có mặt.

- *Người kháng cáo*: Nguyên đơn Hà Trọng Lưu

Bản án sơ thẩm không bị kháng nghị.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nguyên đơn Hà Trọng Lưu và người đại diện theo ủy quyền trình bày: Ông Hà Trọng Lưu, bà Phạm Thị Huệ được UBND huyện Ninh Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số AM140297 ngày 01/9/2008, sử dụng thửa đất số 204+204b, tờ bản đồ số 12, diện tích 260m², địa chỉ: xã Ninh Thành (nay là xã Tân Hương), huyện Ninh Giang, tỉnh Hải Dương. Thửa đất số 204b có cạnh phía Tây - Bắc giáp đất của gia đình cụ Đôn (hiện nay ông Hà Duy Chiêu đang trực tiếp sử dụng). Do trước kia ông Lưu đã cho cụ Đôn mượn đất, sau này ông Chiêu tiếp tục sử dụng mà không trả lại, lấn chiếm sang đất của ông Lưu, tính từ bức tường xây ranh giới về phía Nam thì ông Chiêu lấn sang gia đình ông Lưu khoảng 30cm, với chiều dài thửa đất khoảng 13m, diện tích khoảng 05m² đất (Kết quả thẩm định là 3,8 m²). Tại đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án ông Lưu yêu cầu Tòa án gia đình ông Chiêu phải phá dỡ một phần công trình nhà cấp 4 để trả lại cho gia đình ông Lưu diện tích đất khoảng 05m². Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Lưu yêu cầu gia đình ông Chiêu phải trả lại diện tích đất lấn chiếm theo kết quả thẩm định lần thứ hai vào ngày 30/06/2024 có diện tích là 25,6 m².

2. Bị đơn Hà Duy Chiêu, Hà Thị Lan trình bày: Thửa đất 194, tờ bản đồ số 06, diện tích 314m², địa chỉ: xã Ninh Thành (nay là xã Tân Hương) có GCNQSDĐ số A 966856, cấp ngày 11/12/1991, do UBND tỉnh Hải Hưng cấp cho mẹ đẻ ông Chiêu là cụ Đào Thị Xây, theo phong tục mẹ ông Chiêu lấy tên

chồng (Hà Duy Đôn) là tên thường gọi, đồng thời kê khai ghi trong GCNQSDĐ là Hà Thị Đôn. Thửa đất đã được cụ Đôn tách làm hai phần, một phần cho con cả là ông Hà Duy Nhượng, vợ Hà Thị Xuyên sử dụng và đã được cấp GCNQSDĐ năm 2000, diện tích đất còn lại có cạnh phía Nam giáp đất ông Lưu đã ghi nhận trong hồ sơ địa chính mang tên Hà Duy Chiêu nhưng chưa được cấp GCNQSDĐ. Ranh giới đất của gia đình ông Chiêu và gia đình ông Lưu đã sử dụng ổn định, được ngăn cách bằng một nhà cấp 4 do cụ Đôn xây dựng từ năm 1995, thời điểm này thửa đất ông Lưu đang sử dụng có hiện trạng là ao chưa xây dựng tường bao. Tháng 2 năm 2022 ông Chiêu đã phá nhà cấp 4 cũ để xây lại trên nền móng cũ. Ông Lưu trình bày cho cụ Đôn mượn đất và sau đó lấn chiếm đất là không đúng mà chính gia đình ông Lưu đã xây tường bao lấn chiếm sang đất của gia đình ông Chiêu. Ông Chiêu có yêu cầu phản tố yêu cầu gia đình ông Lưu phá dỡ tường bao và công trình để trả lại cho ông Chiêu diện tích đất là 23,4m² theo như kết quả thẩm định. Ngoài ra ông Chiêu yêu cầu hủy toàn bộ GCNQSDĐ của ông Lưu gồm có: GCNQSDĐ do UBND tỉnh Hải Hưng cấp cho ông Hà Trọng Lưu vào năm 1991 đối với thửa đất số 195, 197, tờ bản đồ số 6, diện tích 462m²; GCNQSDĐ do UBND huyện Ninh Giang cấp cho ông Hà Trọng Lưu, bà Phạm Thị Huê vào năm 2006 đối với thửa đất số 204, tờ bản đồ số 12, diện tích 459m²; GCNQSDĐ do UBND huyện Ninh Giang cấp cho ông Hà Trọng Lưu, bà Phạm Thị Huê vào năm 2008 đối với thửa đất số 204b, tờ bản đồ số 12, diện tích 86m². Lý do hủy vì GCNQSDĐ vì ông Lưu bà Huê chỉ được sử dụng diện tích đất của ông Lưu đăng ký số thửa 197, không được sử dụng diện tích đất ao 195, việc cấp GCNQSDĐ cho cả diện tích đất ao tập thể cho ông Lưu sử dụng là không đúng. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Chiêu đã rút một phần yêu cầu phản tố, đề nghị HĐXX giữ nguyên hiện trạng sử dụng đất, ranh giới tính từ chân móng công trình của hai nhà theo như kết quả thẩm định, đối với yêu cầu phản tố hủy GCNQSDĐ của gia đình ông Lưu ông Chiêu xin rút, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

3. Ủy ban nhân dân huyện Ninh Giang cung cấp: Năm 1991, hộ bà Hà Thị Đôn và hộ ông Hà Trọng Lưu được đăng ký và cấp GCNQSDĐ lần đầu (GCNQSDĐ do Chủ tịch UBND tỉnh Hải Hưng ký, đóng dấu xác nhận). Năm 2000, ông Hà Duy Nhượng (con bà Đôn) được cấp GCNQSDĐ trên một phần diện tích đất đã được cấp GCNQSDĐ cho bà Hà Thị Đôn năm 1991 (thửa đất số 110, tờ bản đồ số 12) và phần diện tích còn lại (thửa đất số 109, tờ bản đồ số 12) chưa được cấp GCNQSDĐ, hiện tại ông Hà Duy Chiêu đang sử dụng. Năm 2006, ông Hà Trọng Lưu đã được cấp GCNQSDĐ đất, đến năm 2008 vợ chồng ông Hà Trọng Lưu làm thủ tục tặng cho một phần diện tích đất cho anh Hà Trọng Thông và chị Nguyễn Thị Hoài. Tuy nhiên quá trình sử dụng đất và cấp GCNQSDĐ qua các thời kỳ (từ năm 1991-2006) cho 02 hộ bà Đôn và hộ ông Lưu có nhiều biến động về diện tích, kích thước các cạnh thửa đất. Để xác định nguyên nhân của các biến động cần xem xét, đánh giá mốc giới, ranh giới của các thửa đất xảy ra tranh chấp với các thửa đất liền kề và khả năng sai số trong quá trình tính toán kích thước, diện tích giữa các số liệu đo đạc thể hiện trên các loại bản đồ và hồ sơ địa chính qua các thời kỳ. Do vậy đề nghị Tòa án nhân dân huyện xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

4. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2024/DS-ST ngày 02/12/2024, Tòa án nhân dân huyện Ninh Giang, tỉnh Hải Dương quyết định: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Hà Trọng Lưu, buộc ông Hà Duy Chiêu, bà Hà Thị Lanh và những người có quyền lợi liên quan thuộc hàng thừa kế thứ nhất của bà Đào Thị Xây (Hà Thị Đôn) trả cho ông Hà Trọng Lưu diện tích 1,5m² đất. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn Hà Duy Chiêu, buộc gia đình ông Hà Trọng Lưu, anh Hà Trọng Thông, chị Nguyễn Thị Hoài phải tháo dỡ một phần bức tường tôn và mái tôn để trả lại cho ông Hà Duy Chiêu, bà Hà Thị Lanh và những người có quyền lợi liên quan thuộc hàng thừa kế thứ nhất của bà Đào Thị Xây (Hà Thị Đôn) diện tích 0,7m²+0,2m² đất. Nếu không tự nguyện tháo dỡ sẽ bị cưỡng chế tháo dỡ và phải chịu chi phí tháo dỡ theo quy định của pháp luật. Ranh giới giữa thửa đất số 109, tờ bản đồ 12 và thửa đất số 204b, tờ bản đồ số 12, đều có địa chỉ: xã Ninh Thành (nay là xã Tân Hương), huyện Ninh Giang, tỉnh Hải Dương là các đoạn từ B1, B2, B3, B4, B5 (Có sơ đồ đo vẽ chi tiết ranh giới đất kèm theo bản án). Đình chỉ xét xử yêu cầu phản tố của bị đơn về việc hủy toàn bộ GCNQSDĐ mang tên ông Hà Trọng Lưu, bà Phạm Thị Huê. Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo quy định.

Ngày 15/12/2024 nguyên đơn Hà Trọng Lưu kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo; bị đơn không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn; các đương sự trình bày ý kiến như trong giai đoạn sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị Tòa án căn cứ bản đồ cấp GCNQSDĐ và GCNQSDĐ năm 1991 để xác định ranh giới giữa hai thửa đất là đường thẳng.

Người làm chứng Hà Thị Nhanh xác định không trực tiếp chứng kiến vợ chồng ông Lưu thỏa thuận cho cụ Đôn mượn đất mà chỉ nghe mọi người nói chuyện như vậy. Gia đình bà Nhanh cùng một số hộ khác sử dụng ngõ phía Nam đất của ông Lưu xác định không có việc ông Lưu hiến đất mở rộng ngõ.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn giữ nguyên bản án sơ thẩm. Miễn án phí cho nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Kháng cáo của nguyên đơn trong hạn luật định nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm. Tại cấp phúc thẩm Tòa án có nhận được đơn đề nghị của bà Hà Thị Nhanh về việc đề nghị giải quyết việc gia đình ông Chiêu lần đất của gia đình bà Nhanh. Nội dung yêu cầu của bà Nhanh không thuộc phạm vi giải quyết vụ án này nên Hội đồng xét xử không xem xét, trường hợp giữa gia đình bà Nhanh và gia đình ông Chiêu có tranh chấp ranh giới, mốc giới quyền sử dụng đất

thì có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết bằng vụ kiện dân sự khác. Tại giai đoạn sơ thẩm, cấp sơ thẩm có thiếu sót trong công tác hành chính tư pháp tại biên bản nghị án như phản ánh của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là đúng. Tuy không vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng nhưng cấp sơ thẩm cần nghiêm túc rút kinh nghiệm.

[2] Về nội dung:

[2.1] Ông Hà Trọng Lưu được UBND tỉnh Hải Hưng cấp GCNQSDĐ ngày 11/12/1991, được sử dụng thửa đất số 195, 197, tờ bản đồ số 06, diện tích 462 m². Theo bản đồ địa chính, Sổ mục kê, Biên bản xác định ranh giới, mốc giới của thửa đất lập năm 1999 và GCNQSDĐ do UBND huyện Ninh Giang cấp lại ngày 20/5/2006, thửa đất trên mang tên ông Hà Trọng Lưu, bà Phạm Thị Huê diện tích 459 m², trong đó đất ở 240 m², đất cây lâu năm 151 m², đất ao 68 m². Năm 2008 thửa đất được ông Lưu, bà Huê tách một phần cho con Hà Trọng Thông và Nguyễn Thị Hoài 175 m², diện tích đất còn lại ông Lưu, bà Huê sử dụng và được UBND huyện Ninh Giang cấp GCNQSDĐ ngày 01/9/2008 gồm thửa đất số 204+204b, tờ bản đồ số 12, diện tích 260 m², địa chỉ: xã Ninh Thành (nay là xã Tân Hương), huyện Ninh Giang.

[2.2] Cụ Đào Thị Xây (chồng là Hà Duy Đôn), theo phong tục địa phương cụ Xây lấy tên chồng là tên thường gọi. Tại GCNQSDĐ do UBND tỉnh Hải Hưng cấp ngày 11/12/1991 ghi tên cụ Hà Thị Đôn được sử dụng thửa đất số 194, tờ bản đồ số 06, diện tích 314m², địa chỉ: xã Ninh Thành (nay là xã Tân Hương). Theo bản đồ địa chính, Sổ mục kê, Biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất lập năm 1999, 2000, thửa đất đã tách làm hai phần, một phần cho vợ chồng con trai Hà Duy Nhượng, Hà Thị Xuyên sử dụng 301 m² (GCNQSDĐ năm 2000), diện tích đất còn lại đăng ký số thửa 109, tờ bản đồ 12, diện tích 161 m² ông Hà Duy Chiêu kê khai sử dụng đất trong hồ sơ địa chính nhưng chưa được cấp GCNQSDĐ, do đó xác định thửa 109 đất vẫn thuộc quyền sử dụng của cụ Xây (Đôn). Phần diện tích đất này có cạnh phía Nam giáp đất ông Lưu.

[2.3] Ông Lưu cho rằng trước đây gia đình ông Lưu cho cụ Đôn mượn đất nhưng ngoài lời khai, ông Lưu không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh trong khi phía bị đơn không thừa nhận. Tại phiên tòa, người làm chứng do nguyên đơn đề nghị triệu tập là bà Hà Thị Nhanh xác định chỉ nghe mọi người nói chuyện chứ không trực tiếp chứng kiến cụ Đôn và ông Lưu thỏa thuận cho nhau mượn đất. Do vậy, cấp sơ thẩm không chấp nhận lời khai này của ông Lưu là có căn cứ.

[2.4] Thửa đất cụ Xây (Đôn) theo GCNQSDĐ cấp năm 1991 và theo bản đồ địa chính, Biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất lập năm 1999 - 2000 và GCNQSDĐ gia đình ông Lưu cấp đổi GCNQSDĐ năm 2006 thì hai bên đã ký xác định ranh giới là một đường thẳng; lời khai của đương sự và người làm chứng phù hợp với kết quả thẩm định, xác định gia đình ông Chiêu đã xây dựng công trình nhà cấp 4 từ năm 1995, gia đình ông Lưu xây bức tường ranh giới từ năm 1997, theo đó ranh giới bị gấp khúc tại điểm giao nhau giữa đầu nhà cấp bốn của gia đình ông Chiêu và đầu bức tường của gia đình ông Lưu. Tại thời điểm các bên xây dựng các công trình, vật kiến trúc nêu trên làm ranh giới giữa hai thửa đất,

phía bên kia không phản đối, không có tranh chấp. Như vậy ranh giới đất trên các tài liệu trong hồ sơ địa chính không phản ánh đúng thực tế; quá trình sử dụng đất hai gia đình đã tự thống nhất xác lập ranh giới và sử dụng đất ổn định từ năm 1995, 1997 cho đến nay, không tranh chấp nên cấp sơ thẩm xác định ranh giới đất theo ranh giới các bên tự thỏa thuận xác lập là mép ngoài cùng các công trình, vật kiến trúc các bên xây dựng làm ranh giới là phù hợp với Điều 175 và Điều 176 Bộ luật Dân sự. Trong quá trình giải quyết vụ án gia đình ông Lưu và con là anh Thông, chị Hoài đã xây dựng thêm nhà tôn, trong đó có một phần bức tường tôn và mái tôn nằm đè lên phần chân móng nhà cấp 4 của gia đình ông Chiêu, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Chiêu, buộc gia đình ông Lưu phải tháo dỡ công trình để trả lại đất cho gia đình ông Chiêu là phù hợp.

Với nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử xác định kháng cáo của ông Lưu không có căn cứ chấp nhận, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí phúc thẩm: Ông Lưu kháng cáo không được chấp nhận nhưng là người trên 60 tuổi nên được miễn án phí phúc thẩm theo Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định chế độ án phí, lệ phí Tòa án.

[4] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo kháng nghị, Hội đồng xét xử không xét.

Vì các lẽ trên,

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn Hà Trọng Lưu. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2024/DS-ST ngày 02/12/2024 của Tòa án nhân dân huyện Ninh Giang, tỉnh Hải Dương.

2. Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông Hà Trọng Lưu.

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

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 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Hải Dương;
- Các đương sự;
- TAND huyện Ninh Giang, tỉnh Hải Dương;
- Chi cục THADS huyện Ninh Giang;
- Lưu: HS, THS, VP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Trần Hữu Hiệu

